

Poikkeamispäätös, käyttötarkoituksen muutos, Leppävesi-järvi (Saviontie)

Kunnanhallitus 15.12.2025

672/10.03.00.02/2025

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisen rantayleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta siten, että yleiskaavassa osoitettu lomarakennuspaikka (RA) muuttuu käyttötarkoituksestaan vakituisen asumisen sallivaksi rakennuspaikaksi. Lisäksi kunnanhallitus myöntää poikkeamisen rakennuspaikalle osoitetusta enimmäisrakennusoikeudesta hakemuksen mukaisesti.

Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta lukien, jonka aikana rakentamislupaa on haettava.

Perustelu: Ottaen huomioon suunnitellun rakentamishankkeen luonne suhteessa alueella voimassa olevan rantayleiskaavan sisältöön ja määräyksiin sekä hankkeen arvioitavissa olevat vaikutukset, ei hanke aiheuta rakentamislain 57 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia:

- Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle: Rakennushanke sijoittuu rantayleiskaavassa osoitetulle A-vyöhykkeelle, jossa lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisen on mahdollinen. Rakennuspaikka täyttää kaikki yleiskaavassa määrätty edellytykset käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Rakennusoikeuden määrä ei ylitä yleiskaavassa vakitukselle asuinrakennuspaikalle osoitettua rakennusoikeutta (350m²).
- Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista: Kiinteistöltä tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole tehty havaintoja luonnonsuojelun kannalta merkittävistä kohteista.
- Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista: Kiinteistön alueella ei tiedetä olevan muinaisjäännöksiä eikä alueella ole suojeltavaa rakennuskantaa.
- Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheutta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia: Hanke on voimassa olevan yleiskaavaratkaisun mukainen. Hanke ei ole merkittävää rakentamista eikä aiheuta ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennushankkeelle on esitetty rakentamislain 57 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen.

Sovelletut säännökset: RakL 57§, RakL 64§, RakL 79§, RakL 185§, RakL 187§, MRA 86§, hallintosääntö 22§

Päätös

Selostus

Rakennuspaikka

Kiinteistö: 410-411-3-85 Luulunlahti

Pinta-ala: rakennuspaikan pinta-ala noin 0,72 ha (koko kiinteistö 9,99 ha, ktj)

Osoite: Saviontie, Vihtavuori

Kaavat, ympäristöarvot, aiemmat päätökset ja vesihuolto

Kiinteistön alueella on voimassa kunnanvaltuuston kokouksessaan 13.11.2023 §52 hyväksymä Leppävesijärven rantayleiskaava, jossa kiinteistölle on osoitettu loma-asuntoalue (RA; yksi rakennuspaikka), jonka rakennuspaikalle saa rakentaa

yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettukerrosala saa olla enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 m². Talousrakennuksen enimmäiskerrosala saa olla enintään 60 m². Yleiskaavassa rakennuspaikan pinta-ala on noin 0,72 ha.

Noin 3 ha kiinteistöstä sijoittuu yleiskaavan maa- ja metsätalousalueelle (M), joka on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. MRL 43§ 2 mom. perusteella määrätään, että alueella saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta varten tarpeellista rakentamista. Alueen muu rakennusoikeus on tilakohtaisesti siirretty AP-, AP-1, AM- tai RA, RA-1, RA-2 ja RM-1-alueille. Muilta osin kiinteistö on kaavaton.

RA-rakennuspaikka sijoittuu yleiskaavan pysyvän asumisen vyöhykkeelle (A), jossa voidaan sallia nykyisten lomarakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen sekä uuden vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen. Rakentamisessa noudatetaan rakennuspaikan kaavan mukaisen käyttötarkoituksen kaavamääräyksiä. Käyttötarkoitus vakituiseen asumiseen sallitaan, mikäli seuraavat rakennuspaikkaa koskevat edellytykset täyttyvät:

- Rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 60 metriä.
- Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Jos rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen verkostoon, pinta-ala tulee olla vähintään 3000 m².
- Rakennuspaikalla olevan asuinrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Rakentamisen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset.
- Loma-asunnon tulee täyttää vakituiselle asuinrakennukselle asetetut rakennustekniset vaatimukset.
- Rakennuspaikan tulee sijaita ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajattavan tien varrella.

Rakennus ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on tähän mennessä käytetty rakennusoikeutta 238 k-m².

- ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan rakennus (lupanro 228-2020, pysyvä rakennustunnus 103861365L), 214 m²
- sauna (lupanro 126-2012, pysyvä rakennustunnus 1017885974), 25 m²
- talousrakennus (ilmoitusnro 9-2016), kaksi puuliiteriä ja kuivakäymälä
- venetalas (toimenpidelupanro 39-2016, pysyvä rakennustunnus 1035664751)

Rakennuspaikalle ei sijoitu erityisiä ympäristöarvoja (laji.fi viranomaisporttaali). Rakennuspaikka ei sijaitse vahvistetulla vesihuollon toiminta-alueella.

Asuinrakennuksen osalta rakennustarkastaja on tarkastellut vapaa-ajan asunnon rakennusteknisiä ominaisuuksia ja todennut, että rakennus täyttää vakituiselle asunnolle asetetut edellytykset. Rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä rakennusvalvonta määrittelee tarkemmin tarvittavat muutostoimenpiteet.

Rakennushankkeen tiedot

- 214 m² suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi
- autotalli, kerroskorkeus I, pinta-ala 75 m²
- autokatos, ala 100 m²

Hankkeen toteutuksessa kiinteistöllä on käytetty rakennusoikeutta 313 m².

Naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa hankkeeseen.

Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista haetaan

Hanke poikkeaa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa kiinteistölle osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta. Lisäksi hanke poikkeaa rakennuspaikalle sallitusta enimmäisrakennusoikeudesta. Hanke edellyttää RakL §57 mukaista poikkeamispäätöstä.

Toisin kuin poikkeamislupahakemuksessa haettiin, autotalli ja -katos sijoittuvat yleiskaavan RA-rakennuspaikalle, jolloin sijoittumista ei tarvitse käsitellä poikkeamisena.

Hakijan hakemuksessa esittämät tiedot

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen. Lisäksi autotallin rakentamiselle haetaan poikkeamispäätöstä, koska se ei kokonaan sijoitu RA - alueelle.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, puh. 040 031 7759