

Poikkeamispäätös, käyttötarkoituksen muutos, Leppävesi-järvi (Lehtisentie)

Kunnanhallitus 15.12.2025

690/10.03.00.02/2025

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisen rantayleiskaavassa osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta siten, että yleiskaavassa osoitettu lomarakennuspaikka (RA) muuttuu käyttötarkoitukseltaan vakituisen asumisen sallivaksi rakennuspaikaksi.

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 vakituiseen on mahdollinen. Rakennuspaikka täyttää kaikki yleiskaavassa määrätyt edellytykset käyttötarkoituksen muuttamiseksi.
- Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista: Rakennuspaikalta ei ole tehty havaintoja luonnonsuojelun kannalta merkittävistä kohteista. Läheisyyteen sijoittuvaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeään kohteeseen ei kohdistu toimenpiteitä, jotka heikentäisivät sen arvoja.
- 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 säädetty 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: 410-411-3-179 Aurinkokaari

Pinta-ala: rakennuspaikan pinta-ala noin 0,65 ha (koko kiinteistö 0,85 ha ktj)

Osoite: Lehtisentie, Lievestuore

Kaavat, ympäristöarvot, aiemmat päätökset ja vesihuolto

Kiinteistön alueella on voimassa kunnanvaltuuston kokouksessaan 13.11.2023 §52 hyväksymä Leppävesi järven 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 0,65 ha.

Noin 0,2 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.

M-alueelle sijoittuu luo-merkintä (Mustaniemen metsä), joka osoittaa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alue. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat rajoittaa alueen luontoarvoja. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

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 vakitukselle asuinrakennukselle asetetut rakennustekniset vaatimukset.
- Rakennuspaikan tulee sijaita ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajattavan tien varrella.

Rakennus ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on tähän mennessä käytetty rakennusoikeutta 73 k-m².

- sauna (lupanro 143-2023, pysyvä rakennustunnus 104084565L), 25 m²
- venevaja (lupanro 143-2023, pysyvä rakennustunnus 104084569R), 30 m², ei muodosta kerrosalaa
- autotalli ja -katos (lupanro 194-2024, pysyvä rakennustunnus 104165249A), 48m²

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

Asuinrakennuksen osalta rakennustarkastaja on tarkastellut poikkeamishakemuksen liitteenä olevia asiakirjoja ja niissä esitettyjä rakennuksen rakennusteknisiä ominaisuuksia, ja todennut, että suunniteltu hanke täyttää pääosin vakitukselle asunnolle asetetut edellytykset. Rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä rakennusvalvonta määrittelee tarkemmin tarvittavat toimenpiteet.

Rakennushankkeen tiedot

- asuinrakennus, kerroskorkeus I, pinta-ala 137m²

Hankkeen toteutuksessa kiinteistöllä on käytetty rakennusoikeutta 210 m².

Naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa hankkeeseen.

Rakentamisrajoitus, josta poikkeamista haetaan

Hanke poikkeaa oikeusvaikutteisessa rantayleiskaavassa kiinteistölle osoitetusta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta. Hanke edellyttää RakL §57 mukaista poikkeamispäätöstä.

Hakijan hakemuksessa esittämät tiedot

Uusi kesämökki tarkoitus muuttaa vakituisesti asuinpaikaksi.

Rantaviivaa on yli 60metriä, todennettavissa asemakuvasta. Rakennuspaikan pinta-ala on yli 5000m², asemakuvan mukaan. Etäisyys rantaviivaan on 30 metriä, osoitettu asemakuvassa. Rakennus suunniteltu täyttämään vakituisen asumisen vaatimukset. Asuinpaikalle kulkee pelastusajoneuvoille soveltuva tie

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt p. 0400 317759