

## Lausunto 922-410-5-29

Alueella on voimassa Rantaosayleiskaava.

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksen toteuttaminen edellyttää poikkeamista Vesilahden rantaosayleiskaavassa kiinteistölle 922-410-5-29 osoitetusta RA-loma-asunto alueen käyttötarkoituksesta ja kunnan rakennusjärjestyksen määräyksestä koskien rakennuspaikan kokoa. Tämän lisäksi se edellyttää poikkeamista kunnanvaltuuston hyväksymistä periaatteista, joissa on määritelty vapaa-ajan asuntojen muuttamisen perusteet ja periaatteet vakituisen asumiseen.

Ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, rantaosayleiskaavan sisältö ja sen toimiminen rantojen käyttöä ohjaavana kaavana, haetusta poikkeamisesta aiheutuu MRL 171§ tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle ja poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Poikkeamisella olisi ennakkotapauksen luonne ja kaikille vastaavassa tilanteessa oleville maanomistajille tulisi tämän jälkeen myöntää käyttötarkoituksen muutoslupa. Tämä johtaisi suunnittele mattomaan yhdyskuntarakenteen muutokseen ja pysyvän asutuksen lisääntymiseen ranta-alueilla. Pysyvän asutuksen sijoittaminen ranta-alueille tulisi suunnitella kaavoituksen avulla.

Rakennusjärjestyksen 16§ mukaisesti rantaosayleiskaavassa erillispientalojen (AO) alueella rakennuspaikan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup> suuruinen. Ottaen huomioon tämän vaateen maanomistajien tasapuolinen kohtelu rantaosayleiskaava-alueella vaarantuu, mikäli RA-rakennuspaikaksi osoitetulla rakennuspaikalla myönnetään käyttötarkoituksen muutos pienemmällä tonttipinta-alalla.

Valtuuston hyväksymät perusteet ja periaatteet vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisiksi asunnoiksi Vesilahden kunnassa kohdassa 3. todetaan seuraavaa: Rakennuspaikan koko ja muoto, Ranta-alueella jossa jätevesien käsittely on tehtävä kiinteistökohtaisesti, on vakituisen asunnon rakennuspaikan oltava noin 5000 m<sup>2</sup> suuruinen ja tarkoituksenmukaisen muotoinen. Kuitenkin jos tonttikoko jää alle 4000 m<sup>2</sup> asia tulee ratkaista kaavoitusmenettelyllä. Muilla alueilla rakennuspaikan tulee täyttää kunnan rakennusjärjestyksessä asetetut vaatimukset.

Maanomistajien tasapuoliseen kohteluun perustuen kiinteistölle ei tulisi myöntää käyttötarkoituksen muutosta, koska aiemmin kunnassa on edellytetty vastaavassa tilanteessa rakennuspaikan kooksi yli 3000 m<sup>2</sup> pinta-alaa.

2.3.2021 Leena Lahtinen, aluearkkitehti, Vesilahden kunta