

<b>ASIA</b>	POIKKEAMISPÄÄTÖS
<b>RAKENNUSPAIKKA</b>	922-413-0003-0134
Kiinteistön nimi	Vesaniementie 88, 37470 VESILAHTI Kantala
<b>TOIMENPIDE</b>	uuden vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi sekä vanhan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos talousrakennukseksi.
Lisäselvitys	Toimenpide: loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa Kokonaisala: 162m <sup>2</sup> Kerrosala: 135m <sup>2</sup>
Poikkeus	<p>Rakenteilla oleva vapaa-ajanasunto sijoittuu Vesilahden Kirkonkylän osayleiskaava-alueelle heti asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen Vesaniemeen. Osayleiskaavassa kiinteistö on merkitty AP-1 merkinnällä (pientalovaltainen asuntoalue). Vapaa-ajanasuntoa luvitettaessa vuonna 15.1.2014 on Vesilahden kunnan rakennusvalvonnan toimesta selvitetty, että kiinteistö on yksi olemassa olevista Vesaniemen rakennuspaikoista, johon on myönnetty rakennuslupa vapaa-ajanasunnolle jo vuonna 1952.</p> <p>Kaikki Vesilahden Kirkonkylän palvelut; koulu, terveyskeskus, kauppa, kirkko, kirjasto, kunnantalo, päivähoido, ovat saavutettavissa alle 3 km matkan.</p> <p>Kiinteistö on mahdollista liittää vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon kiinteistön rajalla. Talousvesi otetaan kiinteistöllä olevasta porakaivosta.</p> <p>Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa maankäytön suunnittelulle, kaavoitukselle, eikä lainvoimaisen yleiskaavan toteutumiselle. Kiinteistön käyttötarkoituksen muutos ei myöskään aiheuta haitallista yhdyskuntarakenteen muutosta, eikä aiheuta painetta yhdyskuntarakenteen muuttamiselle palvelu-, yhdyskuntatekniikan ym. rakenteiden osalta. Muutos ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, koska kiinteistöllä on jo kaikki vakituisen asumisen tarvittavat rakennukset sekä rakenteet olemassa tai rakenteilla nykyisen rakennusluvan mahdollistamana. Käyttötarkoituksen muutos ei myöskään aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.</p>
Kuuleminen	Osalla hankkeen naapureista on ollut huomautettavaa. Huomautukset kokonaisuudessaan ovat luettavissa lupapisteessä.
<b>LAUSUNNOT</b>	
Lausunnon antaja Lausuntopvm Lausunnon tulos	Vesi- ja viemäri liitoskohtalausunto 21.04.2023 lausunto
Lausunnon antaja Lausuntopvm Lausunnon tulos	Lausuntopyyntö poikkeamishakemuksesta 29.06.2021 lausunto
Liitteet	Lausunto

Todistus hallintaoikeudesta  
Asemapiirros  
Naapurin kuuleminen  
Karttaote  
Ote yleiskaavasta  
Julkisivupiirustus  
Pohjapiirustus  
Hakemus vireilletullessa  
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä

Esittelijän teksti

Haetaan poikkeamisratkaisua rakenteilla olevan vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi. Lisäksi tilusvaihdon yhteydessä kiinteistörajojen muutoksen myötä kiinteistölle siirtyneen vanhan loma-asunnon muuttamista talousrakennukseksi sisältäen varaston sekä nukkuma-aitan. Vanhasta loma-asunnosta poistetaan keittiökaluusteet ja tila muutetaan varastoksi/vaatehuoneeksi. Rakennuksen koko säilyy ennallaan kerros- ja kokonaisalan ollessa 63 neliometriä. Rakenteilla oleva vapaa-ajanasunto sijoittuu Vesilahden Kirkonkylän osayleiskaava-alueelle heti asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen Vesaniemeen. Osayleiskaavassa kiinteistö on merkitty AP-1 merkinnällä (pientalovaltainen asuntoalue). Vapaa-ajanasuntoa luvitettaessa vuonna 15.1.2014 on Vesilahden kunnan rakennusvalvonnan toimesta selvitetty, että kiinteistö on yksi olemassa olevista Vesaniemen rakennuspaikoista, johon on myönnetty rakennuslupa vapaa-ajanasunnolle jo vuonna 1952.

**PÄÄTÖSEHDOTUS**

Haettuja poikkeamisia uuden vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi ja vanhan loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta talousrakennukseksi esitetyllä kerrosalalla ehdotetaan evättäviksi.

Päätösehdotuksen perustelut

Kiinteistöjen 922-413-3-134 ja 922-413-3-46 välisen rajan siirrolla tilusvaihdon yhteydessä 922-413-3-46 vapaa-ajan asunto (63 m<sup>2</sup>) on siirtynyt kiinteistön 922-413-3-134 puolelle. Kiinteistöön suunnittelutarveratkaisulla 2011-21 § 23 ja rakennusluvalla 13-127-R myönnetty rakennusoikeus 127 km<sup>2</sup>(sauna+ lomarakennus) on jo käytetty.

Kerrosaloja on rakentamisen aikana kasvatettu siten että saunan uusi ilmoitettu kerrosala on 24 k-m<sup>2</sup> ja lomarakennuksen uusi kerrosala 135 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 159 k-m<sup>2</sup> ja näiden lisäksi tilusvaihdossa siirtyneen vapaa-ajan asunnon 63 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusjärjestyksen 16 §: ssä sallitun rakentamisen määrä rantaosayleiskaava-alueiden ulkopuolisella ranta-alueella saa olla enintään 105 m<sup>2</sup> suuruisen lomarakennuksen ja yhden enintään 25 m<sup>2</sup> suuruisen yksikerroksisen erillisen saunarakennuksen sekä yhden enintään 20 m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen suuruisen.

Rakennuspaikan kerrosalan ylitys suunnittelutarveratkaisulla myönnetystä on päivitettyjen suunnitelmien mukaan 25% jo ilman rakennuspaikalle siirtynyttä 63 m<sup>2</sup> rakennusta.

Kunta ei saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on vähäistä suuremmasta

rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta (MRL 171.2 §; 1129/2008).

Rakennusluvan 13-127-R voimassaolo on päättynyt 26.4.2022 ja sille on haettava jatkoaikaa rakennustöiden loppuun saattamiseksi.

Kirkonkylän osayleiskaavan AP-1- alueella kaavatekstin mukaisesti käyttötarkoituksen muutosta ei tule ratkaista yksittäisellä poikkeamisluvalla, vaan laajemman alueen kattavalla asemakaavalla.

Rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavan toteutumiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle; aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä eikä ole sopivaa maisemalliselta kannalta ja vaikeuttaa kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä.