

# PERUSTEET JA PERIAATTEET VAPAA-AJAN ASUNTOJEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTTAMISEKSI VAKITUISIKSI YMPÄRIVUOTISIKSI ASUNNOIKSI VESILAHDEN KUNNASSA

## Yleistä

Vesilahdessa vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutokset ratkaistaan **poikkeamismenettelyllä tapauskohtaisesti**. Myönteisen poikkeamispäätöksen jälkeen hakijan on haettava hankkeelle useimmissa tapauksissa vielä **rakennuslupa** rakennuksen muuttamiseksi täyttämään voimassa olevat rakennustekniset vaatimukset (lämmön-eristys, ilmanvaihto jne.). Vähäisissä muutoksissa riittää toimenpidelupa kuten esimerkiksi vanhan jätevesijärjestelmän saneeraamisessa määräysten mukaiseksi.

Periaatteellisten ehtojen täytyttyä käyttötarkoituksen muutoksiin voidaan suostua niin kauan kuin alueella ei ole huomattavaa rakentamisen painetta. Rakennuspaineen kasvaessa poikkeamisharkintaa tiukennetaan tai käynnistetään yksityiskohtaisempi suunnittelu kaavan avulla.

Vesilahdessa käyttötarkoituksen muutoksia käsiteltäessä tarkastellaan erityisesti kohteen vaikutusta **kunnan tasapuoliseen kehittymiseen ja olemassa olevan kylärakenteen tukemiseen (ks. liitekartta)**. Niin sanotuille puhtaan loma-asumisen alueille ei suosita poikkeamia. Tällaisia ovat Iso-Arajärvi, Soilujärvi, Särkijärvi ja osa Suonojärven länsirantaa sekä etäällä kylistä sijaitsevien pienten järvien ympäristöt. Näillä alueilla ei ole koskaan ollut merkittävästi viljelymaata ja sitä kautta myöskään vakituista asutusta. Myös tiestön ylläpito on hoidettu kesäaikaan painottuvaa käyttöä ajatellen. Kyläkeskukset erottuvat kartalta vakituisen asumisen alueina joiden halki kulkee hyvä tieverkko ja viljelymaata sekä vakituista asumista on runsaasti. Kyliin sijoittuvat poikkeamiset tukevat olemassa olevaa vakituisen asumisen rakennetta ja hyödyntävät olemassa olevaa tieverkkoa.

Liitteenä olevassa kartassa on ympyröitynä myös Pyhjärven tiiviisti rakentuneet loma-rakentamisen alueet. Pyhjärven ympäristö lukeutuu kokonaisuudessaan edellä mainittuun perinteiseen vakituisen asumisen alueeseen laajoine peltoaukeineen ja vanhoine kylineen. Vesilahdentien perusparannuksen ja kunnan kasvukehityksen myötä näille rannoille sekä niiden läheisyydessä sijaitseville rakentamattomille metsä- ja peltoalueille oletetaan tulevaisuudessa olevan suurempi paine poikkeamisille kuin muualla kunnassa. Ympyröidyillä tiiviin loma-asumisen alueilla ja lähellä kaava-alueita sijaitsevista kohteista poikkeaminen tulisi pääsääntöisesti ratkaista kaavan avulla.

Karttaan on merkitty myös rantaosayleiskaavan mukaiset luonto- ja maisema-arvoiltaan merkittävät alueet joille käyttötarkoituksen muutoksia ei myönnetä.

**Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutosta harkittaessa pohditaan karttaan tukeutuvan tarkastelun lisäksi seuraavia, hakijoiden yhdenvertaista kohtelua edesauttavia periaatteita:**

### **1. Rakennuksen aikaisempi käyttötarkoitus**

Kiinteistön aikaisempi käyttö vakituisena asuntona on myönteistä päätöstä puoltava peruste.

### **2. Alueen kaavoitus- ja yhdyskuntatekninen tilanne**

Haettaessa poikkeamislupaa alueelle jonne kohdistuu tulevaisuudessa yhdyskuntateknisiä tai kaavoituksellisia paineita, tai jossa on kaavoitusprosessi kesken, on päätöstä tehtäessä varmistettava että poikkeamispäätös ei tule vaikeutamaan näiden toteutumista.

### **3. 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.

### **4. Vesi- ja jätehuolto**

Kiinteistöllä tulee olla puhdasta juomavettä riittävästi.

Kiinteistöllä syntyvät jätevedet tulee voida käsitellä voimassa olevien määräysten mukaisesti jos kiinteistöä ei ole liitetty yleiseen viemäriverkostoon.

Kiinteistöllä syntyvät yhdyskuntajätteet tulee voida käsitellä voimassa olevien jätehuoltomääräysten mukaisesti.

### **5. Tiestö**

Kiinteistölle johtavan tiestön tulee rakenteeltaan ja kunnoltaan olla sellainen, että liikennöinti raskaillakin ajoneuvoilla käy kaikkina vuodenaikoina.

Ilman kulkuyhteyttä oleviin saariin ei myönnetä käyttötarkoituksen muutoksia tai uusia lupia vakituiselle asunnolle.

## 6. Vaikutukset luonnonarvoihin ja maisemaan

Rantaosayleiskaavassa merkityille luonnon ja maiseman kannalta herkille ja arvokkaille alueille ei myönnetä poikkeuslupia

Poikkeusta ei myönnetä myöskään jos sillä katsotaan olevan haitallista vaikutusta arvokkaiksi luokitelluille lintuvesille tai Natura -alueille.

Poikkeusta ei myönnetä jos hankkeella katsotaan olevan muuta merkittävää haitallista ympäristövaikutusta (MRL 172.2 §).

## 7. Muita arvioitavia seikkoja, joilla saattaa olla myönteistä tai kielteistä vaikutusta päätökseen:

- Uuden rakentamisen mittasuhteet, sijoitus tontilla
- Yhteiskunnallisten palvelujen laatu ja sijainti
- Vaikutukset alueen kasvillisuuteen
- Vaikutukset alueen eläimistöön, linnustoon
- Vaikutukset alueen virkistyskäyttöön
- Vaikutukset maisemaan
- Vaikutukset arkeologisiin tai rakennushistoriallisiin arvoihin

Liite

Kartta