

# Poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan rakennuksesta vakituiseksi asunnoksi

Ympäristölautakunta 19.04.2023 § 39  
131/10.03.00/2023

Valmistelija rakennustarkastaja olli.vilen@karkola.fi, puh. 044-770 2049

## Hakija

## Rakennuspaikka

Rakennuspaikkana on 1,184 ha tila [REDACTED], 16600 Järvelä. Lomarakennuspaikka sijaitsee Äväntjoen rannalla.

Rakennuspaikalla lomarakennus, jonka kerrosala on 80 k-m<sup>2</sup> ja kaksi aittaa (molemmat 13 m<sup>2</sup>) ja vanha varasto ( 13 m<sup>2</sup> ) ja vanha liiteri (7 m<sup>2</sup>). Lomarakennuksessa on wc-käymälä.

Alueella ei ole asema- tai osayleiskaavaa.

Sijaintikartta on liitteenä.

## Hakemus

Rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus haluaa muuttaa loma-asumisesta vakituiseksi asunnoksi ja laajentaa nykyistä kerrosalaa.

## Rakentamista koskevat määräykset ym.

Poikkeaminen (MRL 72, 171, 172 §§)

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi ilman siihen oikeuttavaa kaavaa edellyttää poikkeamislupaa. Rakennus sijaitsee haja-asutusalueella ranta-alueella.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Kärkölen kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan tulee täyttää seuraavat vaatimukset:

- tontin pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>
- kaikkien rakennuspaikalla sijaitsevien rakennusten etäisyyksien rantaviivasta sekä pinta-alojen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset
- rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille ajettavan tien varrella
- Kärkölen kunnan alueella jätevesijärjestelmän tulee täyttää voimassaolevan jätevesiasetuksen vaatimukset
- rakennuksen tulee täyttää pysyvään asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuksen voimassa olevan lainsäädännön mukaiset energiatehokkuus- ja ilmanvaihtovaatimukset.

### **Hankkeen perustelu ja erityiset syyt**

Hakijan perustelu

Tehdään tarvittava laajennus, jotta voidaan asua ympärivuotisesti kohteessa. Tontti ja on tien päässä, eikä suoraa näköyhteyttä naapureihin, maisemahaitta vähäinen

### **Kuuleminen**

Hakija on itse kuullut naapurit.

Muistutuksia tai mielipiteitä ei jätetty.

### **Lausunnot**

Ympäristösihteerin lausunto

Kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että jätevesien käsittelyjärjestelmä korjataan siten, että järjestelmä täyttää jätevesien käsittelylle asetetun perustason puhdistusvaatimuksen.

Hallintosäännön mukaan ympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisista poikkeamislupahakemuksista.

Esittelijä

rakennustarkastaja Olli Vilén

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta myöntää poikkeamisen käyttötarkoituksen muutokselle lomarakennuksesta asuinrakennukseksi ja laajennukselle nykyisen rakennelmien määrällä.

Rakennusluvan yhteydessä vaaditaan selvitys energiatehokkuudesta.

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristösihteerin lausuntoa.

Perustelu

Rakennuksen laajennustöiden kokoluokka täyttää vakituisen asumisen vaatimukset.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakentaminen ei aiheuta vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Voimassaolo

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta. Poikkeamislupaa vastaavaa rakennuslupaa on haettava tämän luvan voimassaoloaikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tiedoksianto

hakija, Hämeen ELY-keskus  
julkipano ilmoitustaululle ja nettisivulle