

Poikkeamishakemus kiinteistölle 768-438-3-16

KHALL 22.08.2022 § 144
18/10.03.00/2022

Selostus

Kiinteistön 768-438-3-16 omistaja hakee MRL 171 § mukaisesti poikkeamislupaa lomarakennuspaikan, RA, siirtämiseen saman kiinteistön alueella.

Hakija perustelee seuraavasti:

”Kiinteistölle on osoitettu yksi rakennuspaikka, se kuitenkin maastollisesti todettu rakennuskelvottomaksi. joten uusi rakennuspaikka tulee siirtää kartalla osoitettuun paikkaan.”

Kiinteistö sijaitsee Ylisenaupilassa Tuoreniemellä Saimaan rannalla Partalansaaren rantayleiskaavan alueella. Rakennustarkastaja on käynyt tutustumassa olemassa olevaan ja kartalla esitettyyn siirrettävään rakennuspaikkaan.

Yleiskaavaan merkitty RA/1 sijaitsee jyrkän rinteen kohdalla. Yleiskaavaan merkityn RA/1 paikasta pohjoiseen maastossa on loivempi paikka, johon on mahdollista rakentaa. Kaavaan merkitylle ja esitetyn siirrettävään lomarakennuspaikkaan paikkaan ei ole tehty tietä. Uudelle paikalle tien tekeminen on helpompaa.

Esitetyllä uudella rakennuspaikalla on suojapuusto rannalla.

Naapureina on kuultu tilojen 768-438-3-87, 768-438-3-95, 768-438-3-18 ja 768-438-3-65 omistajia. Naapuri kiinteistön 768-438-3-95 omistaja on tehnyt huomautuksen hakemuksesta sähköpostilla 25.7.2022 ja 1.8.2022. Huomautus erillisellä liitteellä.

Poikkeamisluvan hakija on antanut seuraavan vastineen sähköpostilla 15.8.2022 naapurin huomautuksesta. Vastine erillisellä liitteellä.

Kiinteistön 768-438-3-87 naapurikuuleminen päättyi 19.8.2022.

Naapurin huomautuksessa ei ole tullut mitään sellaista esille, mikä voisi estää RA paikan siirron.

Sulkavan rakennusjärjestyksen mukaan loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m², vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöalueeseen rajoittuvan rajan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

Rantavyöhykkeellä ja ranta-alueella loma-asuntokäyttöön tarkoitettun rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 120 m² + 3 % rakennuspaikan alasta, kuitenkin enintään 200 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään IIvoimassa olevan hallintosäännön mukaan poikkeamispäätöksen tekee kunnanhallitus. (79 §, kohta 12)

MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa:

- 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.

Poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle.

Rakennuspaikan siirrolle on olemassa erityinen syy ja syy on haasteelliset maastonmuodot. Yleiskaavaavaan merkitty rakennuspaikka on jyrkässä rinteessä ja rakentaminen sekä tien tekeminen on haasteellista kyseiselle paikalle.

Kyseessä on yleiskaavan mitoituksen mukainen rakennuspaikka, ja rakennuspaikan siirto ei vaaranna yleiskaavan toteutumista. Vastarannan naapurin rakennuspaikkaan säilyy n. 100 m etäisyys ja esitetyllä siirretyllä rakennuspaikalla on olemassa rantapuusto, joka tulee säilyttää. Poikkeamispäätöksellä päätetään ainoastaan rakennuspaikan siirto.

Sovelletut lainkohdat MRL 171§, MRL 43§, MRL 38§
Maksu poikkeamispäätöksestä 500 euroa (kvalt. 15.12.2021 / § 71)

Liite	Karttaote ja suunnitelma siirrettävästä rakennuspaikasta
Valmistelija	Rakennustarkastaja Janne Hämäläinen 050 597 5408
Esittelijä	Kunnanjohtaja Juho Järvenpää
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää 1) myöntää kiinteistön 768-438-3-16 omistajalle poikkeamisluvan rakennuspaikan siirtämiseksi hakemuksen mukaisesti. 2) että kiinteistön 768-438-3-16 oleva toinen rakentamaton rakennuspaikka asetetaan rakennuskieltoon Tämä päätös myönnetään julkipanon jälkeen, päätöksenantopäivä on 27.9.2022. Päätös on voimassa yhden vuoden voimaantulopäivästä lukien, missä ajassa hankkeelle on haettava rakennuslupa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi	Kiinteistön 768-438-3-16 omistaja Kiinteistön 768-438-3-95 omistaja Etelä-Savon Ely-keskus Rakennustarkastaja