

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle 768-417-20-30

KHALL 16.01.2023 § 10
172/10.03.00/2022

Selostus

Kiinteistön 768-417-20-30 omistaja hakee poikkeamislupaa olemassa olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi Maalahden rantakaava-alueelle lomarakennuspaikalle.

Poikkeamista haetaan Maalahden rantakaavan kaavamääräyksestä RA lomaasuntojen korttelialueelle loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi.

Maalahden rantakaavassa kyseisellä kiinteistöllä on RA lomarakennuspaikka, jolle saa rakentaa yhden enintään 80 k-m² suuruisen yksikerroksisen lomaasunnon sekä sen yhteydessä olevan tai erillisen enintään 20 k-m² suuruisen saunarakennuksen. Lisäksi saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa yhden varasto-/huoltorakennuksen ja käymälän, joiden pinta-ala on yhteensä 20 k-m². Rakennuspaikalla on ympärivuotiseen käyttöön soveltuva loma-asunto 80 km², valmistunut 2009, saunarakennus 20 k-m², varasto/aitta 12 k-m², keskeneräinen autokatos/varasto 11 k-m² ja keskeneräinen venevaja 40 k-m² sekä 4 k-m² vaja.

Rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvan pysyvän asumisen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m² ja loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan vähintään 3000 m². Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöalueeseen rajoittuvan rajan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä.

Rakennusjärjestyksessä on määrätty asuinrakennuksen vähimmäisetäisyydeksi rantaviivasta 30 m.

Kiinteistön 768-417-20-30 pinta-ala on 4800 m² ja vesistöön rajoittuva raja on n. 54 m. Olemassa oleva loma-asunto sijaitsee n. 38 m etäisyydellä rantaviivasta.

Poikkeamista haetaan samalla myös rakennusjärjestyksen määräyksestä rantaan rajoittuvan asuinrakennuksen rakennuspaikan pinta-alasta, joka tulisi olla 5000 m².

Kiinteistöllä on olemassa olevat tieyhteys, sähköliittymä, talousvesikaivo ja jätevesijärjestelmät (wc-vesille umpisäiliö ja harmaille vesille imeytyskenttä). Loma-asunnon tekninen soveltuvuus asuinrakennukseksi ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä

Maaniemen, Pöytäkankaan ja Jokilahden alueella on useita asuinrakennuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuistarakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Poikkeamisen perusteluina ja erityisenä syynä hakija kertoo seuraavaa: Haemme poikkeuslupaa olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaisen käytön tai hyödyntämisen perusteella sekä poikkeuslupaa pysyvän asumisen rakennuspaikan pinta-alan poikkeaman takia.

Suunnitelmissa on muuttaa Sulkavalle, käyttää kunnan palveluja ja maksaa verot kuntaan sekä osallistua aktiivisesti kunnan asukkailleen suunnattuun toimintaan ja palvelujen kehittämiseen. Tarkoituksenmukaista on, että omistuksessa olevaa kiinteistöä voidaan hyödyntää parhaalla mahdollisella tavalla.

Naapureita on kuultu poikkeamishakemusta ja rakennuslupaa varten. Naapureilla ei ole ollut huomauttamista. Voimassa 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.

Sovelletut lainkohdat MRL 171§

Liite:	Karttaote, kaavaote ja asemapiirros.
Valmistelija	Rakennustarkastaja Janne Hämäläinen
Esittelijä	Kunnanjohtaja Juho Järvenpää
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan käyttötarkoituksen muuttamiseksi lomarakennuksesta vakituiseksi asunnoksi. Tämä päätös myönnetään julkipanon jälkeen, päätöksenantopäivä on 28.2.2023. Päätös on voimassa yhden vuoden voimaantulopäivästä lukien, missä ajassa hankkeelle on haettava rakennuslupa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Tiedoksi	Kiinteistön 768–417–20–30 omistaja Etelä-Savon ELY-keskus Rakennustarkastaja Click or tap here to enter text.