

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle 768-426-1-115

KHALL 08.05.2023 § 95
172/10.03.00/2022

Selostus

Kiinteistön 768–426–1–115 omistaja hakee poikkeamislupaa Partalansaaren rantaosayleiskaavan mukaisen lomarakennuspaikan RA muuttamiseksi asuinrakennuksen rakennuspaikaksi. Kiinteistön 768–426–1–115 alueella on voimassa Partalansaaren rantaosayleiskaava sekä Sarkalahden rantakaava. Rantakaavan osalla ei ole rakennusoikeutta.

Rakennuspaikka sijaitsee Partalansaaren rantaosayleiskaavan alueella, Ryhälän kylän tilalla Suvanto. RA Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalla saa sijaita loma-asunto, sauna ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan suurin sallittu rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 200 k-m². Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. A Asuntoalueen rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k- m².

Rakennustarkastaja on käynyt tutustumassa rakennuspaikkaan, jolla sijaitsee vuonna 2002 valmistunut loma-asunto sekä 1967 valmistuneet sauna ja vaja.

Rantaan rajoittuvan pysyvän asumisen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Kiinteistön koko on n. 1,0 ha. Vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöalueeseen rajoittuvan rajan pituuden tulee olla vähintään 50 metriä. Rantaviivaa kyseisellä kiinteistöllä on yli 50 m.

Rakennusjärjestyksessä on määrätty asuinrakennuksen vähimmäisetäisyydeksi rantaviivasta 30 m. Loma-asunto sijaitsee yli 30 m etäisyydellä rantaviivasta. Kiinteistölle on ajokelpoinen tie ja lähin vakituinen asuinrakennus on puolen kilometrin päässä.

Kiinteistöllä oma talousvesikaivo ja kiinteistökohtaiset jätevesijärjestelmät, wc-vesille umpisäiliö, harmaille vesille sakokaivot ja imeytyskenttä.

Maankäyttö ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Toimivalta on rakennuspaikan käyttötarkoituksen suhteen kunnalla. Voimassa olevan hallintosäännön mukaan poikkeamispäätöksen tekee kunnanhallitus. (79 §, kohta 12)

Poikkeamislupahakemusta on täydennetty erillisellä liitteellä ja erityisenä syynä hakija on esittänyt seuraavaa:

Poikkeamislupahakemuksen hakijan perusteena on lähinnä alueen maankäytön edistäminen sekä myös kokonaissuunnitelman toteutumisen edistäminen sekä alueen tarkoituksenmukaisen kokonaiskäytön parantaminen.

Alueen tarkoituksenmukainen käyttö edellyttäisi poikkeamislupaa tilan vakituiseen asumiseen oikeuttavaksi ja vakituiseen asumisen

mahdollistavan aputilojen rakentamisen niin, että alueen luonnonoloja vaalittaisiin, eikä se aiheuttaisi ympäristöhaittoja.

Tilalla olemassa olevan asuinrakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja sen hyödyntäminen sopisi nähdäksemme hyvin vakituiseen asumiseen oikeuttavaksi pienimuotoisella luonnonarvot huomioivalla talousrakennuksilla täydennettynä.

Rakennuspaikka täyttää asuinrakennuksen rakentamiselle asetetut vaatimukset.

Loma-asunnon tekninen soveltuvuus asuinrakennukseksi ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä

Naapurit 768–426–1–105 ja 768–426–1–104 on kuultu hakijan toimesta, ja heillä ei ollut huomautettavaa.

Naapurin kuulemiset on suoritettu myös rakennuslupaa varten.

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 §

Maksu poikkeamispäätöksestä 500 euroa (kvalt. 15.12.2021 / § 71)

Liite	Karttaote ja asemapiirros
Valmistelija	Rakennustarkastaja Janne Hämäläinen puh. 050 597 5408
Esittelijä	Kunnanjohtaja Juho Järvenpää
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää haetun poikkeamisluvan loma-asunnon rakennuspaikan muuttamisesta vakituiseksi ympärivuotisten asuntojen rakennuspaikaksi. Tämä päätös myönnetään julkipanon jälkeen, päätöksen antopäivä on 19.6.2023. Päätös on voimassa yhden vuoden voimaantulopäivästä lukien, missä ajassa on haettava rakennuslupa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Taina Huiskonen oli intressijäävinä tässä pykälässä klo 13.15 - 13.17. Toni Pikkusilta oli Taina Huiskosen varajäsenenä tässä pykälässä klo 13.15 - 13.17. Jani Sairanen oli Taina Huiskosen tilalla pöytäkirjantarkastajana tässä pykälässä.
Tiedoksi	Etelä-Savon ELY-keskus Kiinteistön 768–426–1–115 omistaja

rakennustarkastaja