

Poikkeamishakemus 768–434–15–16

KHALL 14.08.2023 § 164
172/10.03.00/2022

Selostus

Kiinteistön omistaja hakee poikkeamislupaa jo rakennetuille rantasaunalle ja aitta rakennukselle, jotka on rakennettu viranomaisten päätöksien vastaisesti rantakaavan istutettavalle alueelle Sulkavan kunnan Telataipaleen kylän kiinteistölle Keloniemi, kiinteistötunnus 768–434–15–16, jonka pinta-ala on 4130 m². Kiinteistön osoite on Ritoniementie 218.

Kiinteistön alueella on voimassa Telataipaleen rantakaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 30.9.1992

Kiinteistölle saa Telataipaleen rantakaava määräysten mukaisesti rakentaa yhden lomarakennuksen, saunan ja talousrakennuksen. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme ja niiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala 130 k-m².

Kiinteistöllä on tällä hetkellä rantasauna 25 k-m², aitta 15 k-m², 6 k-m² kuivakäymälä/varasto sekä keittokatos. Rakennusoikeutta on käytetty 46 k-m².

Kiinteistön 768–434–15–16 aiempi omistaja on hakenut rantasaunalle rakennusluvan v. 1999 ja Sulkavan rakennuslautakunta on myöntänyt rakennusluvan ehdolla, että sauna sijoitetaan kaavassa osoitetulle rakennusosalalle. Saunarakennusta ei ole hyväksytty käyttöön. Saunarakennuksessa on pidetty viranomaisen toimesta ainoastaan hormikatselmus 23.06.1999. Katselmuksen yhteydessä ei ole kirjattu huomautuksia. Paikanmerkitsemisen osalta ei ole tehty viranomaiskatselmusta.

Saunarakennus on rakennettu rantakaavan ja rakennuslupapäätöksen vastaisesti rantakaavassa merkitylle istutettavalle alueelle edellisen omistajan toimesta.

Nykyisen omistajan kertoman mukaan aiemman omistajan toimesta on tehty myös keittokatos pohja-alaltaan 14 m², joka myös on rakennettu istutettavalle alueelle, sekä kuivakäymälä/varasto 6 k-m².

Kiinteistön 768–434–15–16 on hankkinut omistukseensa 20.3.2013 nykyinen omistaja. Vuonna 2015 kiinteistön omistaja on tehnyt toimenpideilmoituksen 15 m² aittarakennuksesta ja asia on käsitelty 12.6.2015 ehdolla että aittarakennus on sijoitettava rantakaavassa osoitetulle rakennusosalalle, ei istutettavalle alueen osalle. Rakennusvalvonta on leimannut kaksi erilaista asemapiirrosta kyseisen ilmoituksen osalta ja kumpaankaan ei ole kirjattu asiakirjan saapumispäivämäärää.

Aittarakennus on rakennettu toimenpideilmoituksen päätöksen lupaehdon vastaisesti rantakaavassa merkitylle istutettavalle alueelle.

Telataipaleen rantakaavan kaksi RA paikkaa sijoittuu niemenkärkeen ja kyseisillä kahdella RA paikoilla on kaavassa merkitty rakennusala, joille rakennukset tulee sijoittaa. Toinen kyseisestä kiinteistöstä on hakemuksen kohde 768–434–15–16. Muilla Telataipaleen rantakaavan RA paikoilla kaavamääräyksissä on kirjattu ohjeellinen rakennuspaikka.

Kiinteistön omistaja on kuullut naapurit ja heillä ei ollut huomautettavaa poikkeamishakemuksesta.

Rakennustarkastaja ei ole käynyt tutustumassa rakennuspaikkaan, mutta rakennushankkeeseen jo ryhtynyt on toimittanut valokuvat rakennuspaikasta, joiden perusteella oleelliset asiat ovat nähtävissä.

Hakijan perustelut:

Rakennuksen sijainnista ei maisemallista haittaa. Alueella runsas puusto. Myöskään rakennukset eivät haittaa naapureiden rakennuspaikkojen käyttöä. Olemassa olevien rakennusten tarkoituksenmukaista käyttöä ja hyödyntämistä. Tontin, alueen ja rakennusalan tarkoituksenmukainen rakentaminen ja käyttö.

Ostaessani tontin 20.03.2013 rakennuspaikalla oli jo nykyinen rantasauna, keittokatos ja wc/varasto. Nykyiselle paikalle rakennetulla saunalta ei ole näköyhteyttä naapureihin nähden. Eli yksityisyyden suoja säilyy. Rakennustarkastajan tekemässä hormi tarkastuksessa ei ole huomautettu rakennuksen sijoittumisesta istutettavalle alueelle.

Aitan osalta myös nykyiseltä paikalta ei ole näköyhteyttä naapureille. Aitan rakennuslupa on saatu 20.03.2015. Sen sijaan näköyhteys olisi naapureihin syntynyt, mikäli se olisi sijoitettu rakennusalueelle, huomioiden tarvittavat etäisyydet. Täytyy huomata, että kunnan myöntämässä asiakirjoissa on ristiriitaisuuksia. Siinä mainittu tuo aitan sijoitus vaatimus tontin rakennus alueelle, mutta luvan mukana olleessa leimatussa asemapiirroksessa aitta on nykyisellä paikalla. Kun luvan saajana olen tällaisen asiakirjat saanut, olen olettanut, että tuo vaatimus sijoittaa aitta rakennusalueelle täytyy leimatussa asemapiirroksessa esitetyllä paikalla, koska asemapiirroksen ei ole viranomainen tehnyt aitan rakennuspaikan yliviivauksia tai muuta hylkäävää merkintää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

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.

Voimassa olevan hallintosäännön mukaan poikkeamispäätöksen tekee kunnanhallitus (§ 79, kohta 12).

Naapureilla ei ole huomauttamista poikkeamislupahakemukseen.

Ottaen huomioon rakennuspaikka, suojapuusto, omistajan vaihdokset, hakijan perustelut ja hakijan tahtotila saada asiat lainvoimaiseen tilaan haettu poikkeamislupa tulisi myöntää.

Poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa myöskään naapureille eikä maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle.

Valmistelija Esittelijä	Rakennustarkastaja Janne Hämäläinen Kunnanjohtaja Juho Järvenpää
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan jo rakennetun rantasaunan, keittokatoksen ja aittarakennuksen sijainneille rantakaavan istutettavalle alueelle. Tämä päätös myönnetään julkipanon jälkeen, päätöksen antopäivä on 18.9.2023. Päätös on voimassa yhden vuoden voimaantulopäivästä lukien.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.