

Poikkeamislupa tilalle 768-417-3-21

KHALL 30.10.2023 § 226
276/10.00.00/2022

Selostus

Tilan 768-417-3-21 omistajat hakevat poikkeamislupaa loma-asunnon muuttamiseksi vakituisesti asuinrakennukseksi Saimaan- ja Siikajärven alueen rantaosayleiskaava-alueelle, lomarakennuspaikalle. Poikkeamista haetaan Saimaan- ja Siikajärven alueen rantaosayleiskaavan RA loma-asuntojen alueelle loma-asunnon muuttamiselle asuinrakennukseksi. Rakennuspaikalla on loma-asunto 75 k-m², saunarakennus 19 k-m², aitta 18 k-m², huvimaja 10 k-m² sekä varastorakennuksia yhteensä 14 k-m². Rakennuspaikan yhteenlasketuksi kerrosalaksi muodostuu 136 k-m².

Saimaan- ja Siikajärven alueen rantaosayleiskaavassa kyseisellä kiinteistöllä on RA-3 loma-asuntojen kortteli-alue, jolle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m². Päärakennus alle 100 m² on sijoitettava vähintään 20 m ja Saunarakennus vähintään 10 m päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikalla on ympärivuotiseen käyttöön soveltuva loma-asunto 75 m², jonka laajennus on valmistunut 2022 sekä saunarakennus, joka on valmistunut 2013, lisäksi talousrakennuksia.

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 50m.

Kiinteistön 768-417-3-21 pinta-ala on 3400m² ja vesistöön rajoittuva raja n. 83m. Olemassa oleva loma-asunto sijaitsee n. 20m päässä rantaviivasta ja sauna n. 10m päässä rantaviivasta.

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Toimivalta on rakennuspaikan käyttötarkoituksen suhteen kunnalla. Voimassa olevan hallintosäännön mukaan poikkeamispäätöksen tekee kunnanhallitus (§ 79 kohta 12).

Erityisenä perusteluna on hakemuksessa esitetty seuraavaa: Halu muuttaa vakituisesti asumaan Sulkavalle viimeistään eläköitymisen jälkeen, mahdollisesti jo aiemmin. Yksityisyrittäjänä toimivien hammaslääkäriin ja psykologin/psykoterapeutin työllistyminen paikkakunnallakin on hyvin luultavaa ja parantaisi mahdollisesti paikkakunnan palvelun tasoa.

Rakennus on varusteltu erityisen hyvälle tasolle laajennuksen yhteydessä ja lämmöntalteenotolla varustettu koneellinen tulo-poisto-ilmanvaihto voidaan asentaa, mikäli sitä energiatehokkuuden parantamiseksi edellytetään.

Naapureita on kuultu. Kiinteistö 768-417-3-22 on huomauttanut seuraavaa: Jätevesisäiliö on 1m päässä rajasta ja rantasaunan jätevedet johdettu suoraan järveen.

Vastaukset naapurikiinteistön omistajan huomautuksiin:
Umpisäiliö on asemapiirustukseen esitetyssä paikassa ja täyttää jätevesiasetuksen vaatimukset, naapurin huomautus on aiheeton.
Rantasaunan jätevedet käsitellään saunakaivon kautta imeyttämällä maahan. Saunassa kantovesi, naapurin huomautus on aiheeton.

Rakennustarkastaja on tutustunut rakennuspaikkaan paikan päällä.

Todetaan että rakennuspaikalla voidaan suorittaa kaikki asumiseen liittyvät toiminnot ja näin täyttää asuinrakennuksen asuinpaikalle asetetut vaatimukset. Poikkeamisen edellytykset ovat olemassa. Poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä maanomistajien tasapuoliselle kohtelulle.

Valmistelija

Rakennustarkastaja Asta Veikkanen

Esittelijä

Kunnanjohtaja Juho Järvenpää

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää haetun poikkeamisluvan loma-asunnon muuttamisen vakituiseksi asuinrakennukseksi Sulkavan kunnan Telataipaleen kylän Pipsala tilalle 768-417-3-21 esittelytekstissä esitetyn perusteiden.

Tämä lupa on voimassa yhden vuoden antopäivästä lukien, missä ajassa hankkeelle on haettava rakennuslupa. Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen, päätöksen antopäivä on 1.12.2023

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.