

Poikkeamishakemus kiinteistö 416-407-3-5

Tekninen lautakunta 03.08.2023 § 13
181/10.03.00/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Pekka Rantanen

Kiinteistön 416-407-3-5 omistaja hakee poikkeamislupaa Nuorakosken ranta-asetemakaavassa loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikan (RA) muuttamista erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kiinteistön rannan puoleisella alueella on kaavamerkintä VL/ylk (lähivirkistysalue, joka on tarkoitettu suluissa mainittujen kohteiden rakennuspaikkojen yhteiskäyttöön), jossa on 30 k-m2 rakennusoikeus saunalle (sa).

Kiinteistö ja rakennuspaikka

Kiinteistö sijaitsee Kotajärven rannassa, osoitteessa Yltiänniementie 39, 54710 Lemi. Kiinteistön pinta-ala on kaavan rakennuspaikkojen suurimpia, 0,9467 hehtaaria ja rantaviivaa on yli 100 metriä.

Rantasauna kiinteistölle on rakennettu vuonna 2007, kooltaan 30 k-m2. Ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus on rakennettu vuonna 2015, kooltaan 159 k-m2. Vapaa-ajan asunto on rakennettu talotehtaan vakiomallina vakituiseen asuinkäyttöön soveltuvana tehdastoimituksena. Kiinteistön rakennuspaikalta kirkonkylän palveluihin on matkaa noin 8 km.

Kaavan rakennuspaikat

Kaavan muutos- ja laajennus on hyväksytty vuonna 2009. Kaavan pohjois- ja itäpuolen rakennuspaikat 11 kappaletta on kaavoitettu loma-asuntoja varten, jossa kyseisen hakemuksen rakennuspaikka sijaitsee. Kaavan länsipuoli on kaavoitettu erillispientaloja varten, joita rakennuspaikkoja on 7 kappaletta. Kaavassa sijaitsee 3 venevalkamaa (LV) ja yksi yleinen pysäköintialue (LP) sekä maa- ja metsätalousalueita (M). Luvan myöntämisellä syntyisi RA- alueelle yksi AO- rakennuspaikka.

Päätösehdotuksen perustelu

Päärakennus on rakennettu alun perin vakituiseen asumiseen soveltuvalla talotehtaan vakiomallilla. Näin ollen asuinrakennus ja rakennuspaikka mm. vesihuoltoineen täyttää vakituisen asumisen vaatimukset. Kiinteistön rakennukset sijaitsevat rinteessä mäenharjanteen takana. Yltiänniementieltä rakennuksia ei juurikaan näy. Naapurit on kuultu, eikä heillä ole hakemukseen huomauttamista.

Kaavan muut RA- rakennuspaikat on rakennettu loma-asumista varten, eivätkä sellaisenaan sovellu vakituiseen asumiseen. Näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 43 §:n tarkoittamalla tavalla haittaa kaavan toteutumiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle ei aiheudu myönteisellä päätöksellä.

Hakija on täydentänyt hakemusta ilmoittamalla, että maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n ja 135 §:n vaatimukset täyttyvät hakemuksessa sekä, että MRL:n 171 §:ssä esitettyä haittaa ei poikkeamisesta aiheudu. Poikkeamisluvan myöntämisellä kiinteistön rakennusoikeus kerrosneliömetreinä ei muutu. Käytännössä ainut muutos on se, että

päärakennuksen ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan
asuinrakennus muuttuu vakituiseen asuinkäyttöön.

Esittelijä	Rakennustarkastaja Pekka Rantanen
Päätösehdotus	<p>Edellä mainituin perusteluin ehdotetaan hakemuksen hyväksymistä. Myönteisessä päätöksessä poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta antopäivästä lukien, jonka kuluessa on haettava vastaavaa rakennuslupaa (MRL 174 §).</p> <p>Muutettu päätösehdotus: Kaavan RA- rakennuspaikoilla on toinen ympärivuotiseen asuinkäyttöön soveltuva rakennus. Tällä ei katsota olevan haittaa kaavoitukselle. Edellä mainituin perusteiden ehdotetaan hakemuksen hyväksymistä.</p>
Päätös	Hyväksyttiin muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.