

Poikkeamishakemus kiinteistö 416-415-2-3

Tekninen lautakunta 03.08.2023 § 14
182/10.03.00/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Pekka Rantanen

Kiinteistön 416-415-2-3 omistaja hakee poikkeamislupaa Pienten järvien ja Lemi-litiä tienvarsialueen rantaosayleiskaavassa loma-asuntoalueen (RA) rakennuspaikan muuttamista rantaan rajoittuvan asuinrakennusten alue (A) rakennuspaikaksi.

Kiinteistö ja rakennuspaikka

Kiinteistö sijaitsee Vetjanjärven ja Jängynjärven välisellä vesistöalueella, osoitteessa Kosenmäentie 60b, 53830 Lappeenranta. Kiinteistön pinta-ala on 0,4100 hehtaaria ja rantaviivaa on vajaa 70 metriä. Rakennuspaikalle on rakennettu 24 k-m² talousrakennus vuonna 1987, ympärivuotiseen käyttöön soveltuva 29 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus vuonna 1986 ja ympärivuotiseen käyttöön soveltuva 37 k-m² vapaa-ajan asuinrakennus vuonna 1987.

Isompi vapaa-ajan asuinrakennus on saanut 9.6.2023 rakennusluvan 63 k-m² laajennukselle. Tällöin naapurit on kuultu kirjallisesti. Tässä poikkeamishakemuksessa naapureilta ei ole kirjallista kuulemista, mutta saatujen tietojen mukaan heille olisi tiedotettu poikkeamishakemusasiasuullisesti rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Laajennuksen valmistuessa rakennus täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n vakituisen asumiseen tarvittavat vaatimukset.

Kiinteistön rakennuspaikalta kirkonkylän palveluihin on lyhimmillään matkaa noin 12 km ja Lappeenrannan keskustaan noin 20 km.

Kaava

Maakuntakaavassa vesialueelle on osoitettu kehitettävä vesialue (W-1) sekä melontareitti.

Oikeusvaikutteinen rantayleiskaava on hyväksytty vuonna 2006. Kaava-alueesta suuri osa on ranta-aluetta. Tältä osin kaava ohjaa pääasiassa lomarakentamista.

Hakemusalueella, Lemmin puolella kapealla nauhamaisella vesistöalueella noin 1,6 km:n matkalla on yhteensä 16 rakennuspaikkaa, joista kaksi kappaletta on kaavamerkinnällä A-2 (ei omarantainen asuinrakennusten alue rantavyöhykkeellä). Muut rakennuspaikat ovat alkuperäisessä kaavassa kaavamerkinnällä RA (loma-asuntojen alue). Hyväksymisen jälkeen kaavaan on tehty kaavamuutoksia, viimeksi vuonna 2017. Hakemuksen rakennuspaikka sijoittuu viiden vierekkäisen RA-rakennuspaikan ryhmään, joista yksi on muutettu A- rakennuspaikaksi vuonna 2017.

Päätösehdotuksen perustelu

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:n mukaan hakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut. Tällaista hakemuksessa ei ole esitetty. Hakemuksesta ei myöskään ilmene maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n erityistä syytä, jolla maanomistaja haluaa poiketa voimassa olevasta kaavasta.

Alkuperäisessä kaavassa hakemuksen vierekkäiset rakennuspaikat on osoitettu ainoastaan loma-asumiseen. Myönteisellä päätöksellä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, mikä johtaisi suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisäämiseen alueella. Näistä syistä hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain mukaista haittaa kaavan toteutumiselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle. Myös perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuuden periaate mahdollistaisi muille RA- rakennuspaikoille myönnettäväksi A- rakennuspaikka.

Poikkeamisen myöntäminen ohjaisi pysyvän asutuksen muodostumista pienehkölle ranta-alueelle, mikä olisi kaavan tavoitteiden vastaista.

Esittelijä	Rakennustarkastaja Pekka Rantanen
Päätösehdotus	Edellä mainituin perusteluin ehdotetaan hakemuksen hylkäämistä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.