

Poikkeamishakemus saunan ja varaston rakentamiseen kiinteistön Kelsimä 146-401-15-5 määräalalle

Kuntaympäristölautakunta 21.03.2023 § 13
85/10.03.00.02/2023

23-0001-POI

Valmistelija tekninen johtaja Jarno Saastamoinen, jarno.saastamoinen@ilomantsi.fi.

Hakija:

Yksityinen

Hakemus ja hakijan perustelut:

Poikkeaminen saunarakennuksen ja talousrakennuksen rakentamisesta siten, että rakennusten etäisyydet alittavat rakennusjärjestyksen ja ranta-
asemakaavamääräyksen minimietäisyydet. Saunan etäisyydeksi on suunniteltu 11 metriä ja talousrakennuksen 17 metriä rantaviivasta. Lisäksi haetaan poikkeamista saunarakennuksen avokuistin pinta-alasta, joka ylittää rakennusjärjestyksen kohdassa 5.1. määritellyn pinta-alarajoitteen.

Hakijan on perustellut poikkeamista etäisyyksistä sillä, että tontin rantamaasto on jyrkästi nouseva ja näin rakentaen välttyttäisiin takarinteen leikkaukselta ja jyrkän rinteiden kiveämiseltä. Näin rinne säilyisi luonnontilaisena.

Avokuistin rakentamista suurempana kuin rakennusjärjestyksessä on määrätty, hakija perustelee sillä, että suurempi koko antaa mahdollisuuden oleskeluun eikä rannanpuolelle tarvitsisi rakennella erillistä oleskeluun tarkoitettuja tiloja, jotka vaatisivat tasanteiden tekoa. Tällä turvataan parempi luonnonmukaisuuden säilyminen.

Hakijoiden mielestä poikkeamisen myöntämisellä ei olisi haittaa sille, mitä rantarakentamisesta on ranta-asemakaavassa määrätty. Sauna kuisteineen, portaat ja laiturit olisivat tummasävyisiä. Talousrakennus on myös tummasävyinen ja puusto rannan ja rakennusten välillä sopeuttaa ne hyvin rantamaisemaan.

Kiinteistötiedot:

Kiinteistötunnus: 146-401-15-5, kortteli 6, tontti 2, rakennuspaikan pinta-ala 8 400 m².

Rakennushanke:

Rakennuksen käyttötarkoitus	Rakennusten lkm	Kerroslukku	Kerrosala, kem ²
Sauna	1	1	25
Talousrakennus	1	1	8

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Ilomantsin kunnanvaltuuston 14.11.2016 21 § hyväksymä Ilomantsin kunnan Valkeajärven ja Iso-Ahvenjärven ranta-
asemakaava.

Kaavamerkintä poikkeamishakemuksen mukaisella rakennuspaikalla on RA-1 eli loma-asuntoalue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 m² ja rakennusten kokonaismäärä saa olla enintään 4 kpl. Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 35 m² ja saunarakennuksen kerrosala enintään 25 m².

Rakennuspaikan rakentamaton osa tulee säilyttää luonnonmukaisena ja rantavyöhykkeen kasvillisuus säilytettävä luonnontilaisena.

Loma-asunnon etäisyyden tulee olla vähintään 40 m, talousrakennuksen vähintään 25 m ja saunarakennuksen vähintään 15 m rantaviivasta. Alue on säilytettävä siten, että aluetta ei ruopata.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 28.5.2007 hyväksymä Ilomantsin kunnan rakennusjärjestys, jonka määräyksiä on noudatettava.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole MRL 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Poikkeamiset:

Haetaan poikkeamista saunarakennuksen rakentamisesta siten, että etäisyys rantaviivasta alittuisi 4 metriä (min. 15 m) ja rakennuksen avokuistin pinta-ala ylittää rakennusjärjestyksen kohdassa 5.1. määritellyn pinta-alarajoitteen. Pinta-alaylitys on 7,5 m².

Talousrakennuksen osalta etäisyys rantaviivaan alittuisi 8 metriä (min. 25 m).

Naapureiden kuuleminen:

Naapureiden kuuleminen on suoritettu.
MRL 173 §:n 1 momentissa tarkoitetuilla naapureilla tai muilla asianomaisilla ei ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot:

Poikkeamishakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

Lupaviranomaisen toimivalta:

MRL 171 § mukaan toimivaltainen viranomainen on kunta.

Selvitykset ja lausunto:

Alla on kuvattuna poikkeamishakemukseen liittyen keskeisimmät ja merkittävimmät asiat, jotka on otettu huomioon jäljempänä perusteluita ja päätösehdotusta laadittaessa.

Kiinteistö ja rakennuspaikka

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jossa on voimassa Ilomantsin kunnanvaltuuston 14.11.2016 21 § hyväksymä Ilomantsin kunnan Valkeajärven ja Iso-Ahvenjärven ranta-asetus. Rakennuspaikka on rakentamaton. Rakennuspaikka sijoittuu kiinteistölle 146-401-15-5 ja ranta-asetuksen korttelin 6 tontille 2. Rakennuspaikan pinta-ala 8 400 m².

Rakennettavien rakennusten kohdetiedot

Rakentamiskohteille on tarkoituksena rakentaa 25 m²:n suuruinen saunarakennus ja 8 m²:n suuruinen talousrakennus, joka palvelee saunarakennusta muun muassa varastona.

Vaikutukset kaavoitukseen ja ympäristöön

Poikkeamishakemuksen mukaisella rakentamisella ei ole haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Muutoksella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennusten sijoittaminen kaavamääräysten vastaisesti lähemmäksi rantaa on perusteltua koska näin vältetään suuremmilta maanrakennustoimenpiteiltä. Mikäli rakennukset sijoitettaisiin kauemmaksi, jouduttaisiin nousevaa rinnettä leikkaamaan ja sillä olisi ympäristökuvan heikentäviä vaikutuksia.

Esittelijä

Tekninen johtaja Saastamoinen Jarno

Päätösehdotus

Koska luvan myöntämiselle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset päättää kuntaympäristölautakunta myöntää hakijalle poikkeamisluvan hakemuksen mukaiseen rakentamiseen. Varsinainen rakentaminen vaatii vielä hyväksytyn päätöksen erikseen hakijan rakennusvalvonnalle toimittamaan rakennuslupahakemukseen

Perustelut:

Hakija on perustellut poikkeamista kuten hakemus ja hakijan perustelut kohdassa on kuvattu.

Hakemuksessa kuvattu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Saunan ja varaston rakentaminen ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä se johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Yksityiskohtaiset perustelut on esitetty kohdassa selvitykset ja lausunto.

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §:t

Päätös

Hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä: 23.3.2023.

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 23.3.2025.

Ennen rakentamisen aloittamista on säädetyssä järjestyksessä haettava ja saatava rakennuslupa ja esitettävä todistus tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Toimenpiteitä varten ja tiedoksi

1. Hakija
2. Rakennusvalvonta
3. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus