

Poikkeamishakemus loma-asunnon rakentamiseen kiinteistölle 146-420-9-81-M602 Ottola

Kuntaympäristölautakunta 29.08.2023 § 38
355/10.03.00.02/2023

23-0003-POI

Valmistelija

Toimitilaesimies Jari Ahponen, jari.ahponen@ilomantsi.fi
Osastosihteeri Anita Laatikainen, anita.laatikainen@ilomantsi.fi>

Hakija:

Yksityinen hakija.

Hakemus ja hakijan perustelut:

Poikkeaminen uudisrakennuksen rakentamiseen kaavoittamattomalle ranta-alueelle ja lomarakennuksen rakentamiseen siten, että rakennuksen etäisyys alittaa rakennusjärjestyksen minimietäisyyden. Lomarakennuksen etäisyydeksi on suunniteltu 22 metriä rantaviivasta.

Hakija esittää perustelunaan poikkeamiseen rakennuspaikan olosuhteina maastonkorkeudet ja sodanaikaisten juoksuhautojen sijainti.

Hakija ei näe rakentamista haitallisena ja merkittävänä. Rakennus on suunniteltu puretun vanhan lomarakennuksen paikalla ja sen perustusta hyödyntäen.

Kiinteistötiedot:

Kiinteistötunnus: 146-420-9-81-M602, rakennuspaikan pinta-ala on n. 74700 m².

Rakennushanke:

Rakennuksen käyttötarkoitus	Rakennusten lkm	Kerrosluku	Kerrosala, kem ²
Loma-asunto	1	1	31,3

Kaavallinen tilanne:

Alueella ei ole kaavaa.

Rakennusjärjestys:

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

Rakennusjärjestyksen 5.1. mukaan rakennettaessa ranta-alueille tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väryykseen. Rakentamispäikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus säilyttää pääosin. Rakennuksen etäisyyden

rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Enintään 80 m² suuruisen loma-asunnon ja talousrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole MRL 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Poikkeamiset:

Haetaan poikkeamista MRL 72 §:n mukaisesta määräyksestä uudisrakennuksen rakentamiseen ranta-alueelle, jolla ei ole asema- tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa ja rakennusjärjestyksen määräyksestä rakentamiseen siten, että lomarakennuksen etäisyys rantaviivasta alittuisi 3 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:

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on antanut 21.8.2023 lausunnon.

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

Kiinteistöllä sijaitsee tunnuksella 1000018013 kirjattu muu kulttuuriperintö Peikalonniemi. Kyseessä on toisen maailmansodan puolustusvarustus, joka on paikannettu maastossa Museoviraston suorittamassa Salpalinjan sotahistoriallisten kohteiden arkeologisessa inventoinnissa vuonna 2010. Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo on lausunnossaan todennut, että hanke voidaan museon näkökulmasta suorittaa suunnitellun mukaisesti, mikäli puolustusvarustus huomioidaan niin, ettei siihen koidu vaurioita.

Rakennuspaikalla on ollut vuonna 1973 valmistunut ja 1978 laajennettu, kerrosalaltaan 54 m² loma-asunto.
Toimitilaesimies Jari Ahponen on käynyt rakennuspaikalla 23.8.2023 ja todennut, että vanha lomarakennus on purettu.

Rakennuspaikan pinta-ala on n. 74700 m².

Rakennettavien rakennusten kohdetiedot

Rakentamispaikalle on tarkoituksena rakentaa 31 m²:n suuruinen lomarakennus, johon tulee sauna, pukuhuone ja saunatupa.

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.

Rakennuksen sijoittaminen rakennusjärjestyksen määräysten vastaisesti lähemmäksi rantaa on perusteltua koska näin välttyään suuremmilta maanrakennustoimenpiteiltä ja voidaan hyödyntää purettavan rakennuksen perustuksia. Mikäli rakennus sijoitettaisiin kauemmaksi, jouduttaisiin nousevaa rinnettä mahdollisesti leikkaamaan, ja sillä olisi ympäristökuvaan heikentäviä sekä kulttuuriperinnön säilymisen kannalta haitallisia vaikutuksia.

Esittelijä

Tekninen johtaja Huttunen Arttu

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. Loma-asunnon 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: 31.8.2023.

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 31.8.2025.

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