

Poikkeamishakemus lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen kiinteistöllä 146-423-19-80 Haapalehto

Kuntaympäristölautakunta 10.10.2023 § 46
403/10.03.00.02/2023

23-0005-POI

Valmistelija

Toimitilaesimies Jari Ahponen, jari.ahponen@ilomantsi.fi

Hakija:

Yksityinen hakija.

Hakemus ja hakijan perustelut:

Haetaan poikkeamista kaavoittamattoman ranta-alueen rakennuspaikalle aikaisemmin luvitetun vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vakituisen asuinkäyttöön ja rakennusjärjestyksen 5.1 kohdan rakennuksen etäisyydestä keskiveden korkeuden mukaiseen rantaviivaan. Rakennuksen etäisyys on noin 28 metriä rannasta.

Kiinteistötiedot:

Kiinteistötunnus: 146-423-19-80, kiinteistön pinta-ala on 9300 m².

Rakennushanke:

Rakennuksen käyttötarkoitus	Rakennusten lkm	Kerrosluku	Kerrosala, m ²
Asuinrakennus	1	1	41

Kaavallinen tilanne:

Ei kaavaa.

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 kaavoittamattomalla ranta-alueella sijaitsevan vapaa-ajan asuinrakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamista vakituisen asuinkäyttöön. Toinen poikkeaminen on rakennuksen etäisyys rantaviivasta. rakennusjärjestyksen kohdan 5.1 mukaan vakituisena asuinrakennuksena

käytettävän rakennuksen etäisyys tulee olla 40 metriä. Poikkeaminen on noin 12 metriä.

Naapureiden kuuleminen:

Naapureiden kuuleminen on suoritettu osittain hakijan toimesta ja sitä täydennetään ajalla 18.9.-9.10.2023.

MRL 173 §:n 1 momentissa tarkoitetuilla naapureilla tai muilla asianomaisilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen valmistelun aikana. (kuuleminen kesken).

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 perusteluista ja päätösehdotusta laadittaessa.

Kiinteistö ja rakennuspaikka

Kiinteistö sijaitsee Koitajoen ranta-alueella Möhkön kylän yhteydessä. Kiinteistöön rajoittuu Ilomantsin kunnan kaakkoisosan rantaosayleiskaavan A-merkintä (erillispientalojen alue).

Kiinteistönaapureina on käytössä olevia vakituisia asuinrakennuspaikkoja, jotka ovat myös kaavan ulkopuolella.

Kiinteistöltä on matkaa valtion ylläpitämälle Möhköntielle noin 350 metriä.

Rakennusoikeus ja olevat lähtötiedot

Rakennusjärjestyksen kohta 5.2 määrittää kiinteistön rakennusoikeuden, jonka mukaan kaavoittamattoman ranta-alueen rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden kaksikerroksisen asuinrakennuksen tai loma-asunnon. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m² ja loma-asunnon kerrosala enintään 150 m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa erillisen saunarakennuksen ja muita talousrakennuksia.

Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m². Talousrakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme ja yhteenlaskettu kerrosala enintään 100 m². Yksittäisen talousrakennuksen suurin sallittu kerrosala on 50 m².

Kiinteistölle on haettu poikkeamispäätös, jonka Pohjois-Karjalan Ympäristökeskus myöntänyt 31.10.1997 päätösnumerolla 1027L.

Varsinainen rakennuslupa vapaa-ajan asunnon rakentamiseen on myönnetty 8.12.1997 ja kohteen loppukatselmus suoritettu 10.9.1998.

Kiinteistöllä on vapaa-ajan asunnon lisäksi kaksi talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 74 m².

Käyttötarkoituksen muutoksen kohteena olevan rakennuksen tiedot

Kyseessä on vapaa-ajan asunto, jonka pinta-ala on 41 m². Hakijoiden mukaan rakennus täyttää heille tarpeelliset vakituisen asuinrakennuksen vaatimukset.

Vaikutukset kaavoitukseen ja ympäristöön

Poikkeamishakemuksen mukaisella alueen käyttötarkoituksen muutoksella 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.

Esittelijä

tekninen johtaja Huttunen Arttu

Päätösehdotus

Koska luvan myöntämiselle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset päättää kuntaympäristölautakunta myöntää hakijalle poikkeamisluvan hakemuksen mukaiseen käyttötarkoituksen muutokseen ko. rakennuspaikalle. 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 käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Käyttötarkoituksen muutos 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: 12.10.2023.

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 12.10.2025.

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

Naapureiden kuuleminen on suoritettu ajalla 18.9.-9.10.2023. Määräaikaan mennessä ei ole saapunut huomautuksia.

Toimenpiteitä varten ja tiedoksi

1. Hakija

2. Rakennusvalvonta

3. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus