

## Poikkeaminen kiinteistölle 422-415-239-1

Kaupunginhallituksen lupajaosto 03.11.2022 § 105  
698/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Rakennustarkastuspäällikkö

### Hakija:

Kiinteistön omistaja

### Hakemuksen kohde:

Lieksan kylän Kerttula -niminen tila RN:o 239:1 osoitteessa Kirppulantie.  
Kiinteistön pinta-ala on 51,14 ha.

### Kaavatilanne:

Alueella ei ole vahvistettua kaavaa.

### Rakennushanke:

Loma-, sauna- ja tarpeellisten talousrakennusten rakentaminen.

### Rakentamisrajoitus:

Rakentaminen MRL 72 §:n mukaiselle kaavoittamattomalle ranta-alueelle.

### Kuuleminen:

Naapurien kuuleminen on suoritettu. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen.

### Hakijan esittämät perustelut ja erityiset syyt:

Rakennuspaikalla ei ole kaavaa.

Poikkeamislupaa haetaan MRL 171§, 1 perusteella.

Poikkeamislupahakemuksella haetaan lupaa lomarakennuksen, saunarakennuksen ja tarpeellisten talousrakennusten rakentamiselle (MRL 125§, 4) asemapiirroksessa merkitylle rakennusalueelle.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikan koko on riittävä (A= n 0,5ha) ja lomarakennuskäyttöön soveltuva.

Lomarakentamisella ei vaikeuteta mahdollisesti tulevaisuudessa laadittavan oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita, toteutumista tai osayleiskaavamääräyksiä (MRL 5§, 39§, 43§, 72§, 171§).

Kaavoituksenkin yhteydessä kuullaan maanomistajia ja muita asianosaisia, rakennuspaikat määritellään pääosin emä- tai kantatilakohtaisesti, osin maanomistajien toivomusten perusteella.

Hakija katsoo kaavoittamisen tarpeettomaksi tällä harvaan rakennetulla rantakaistalla.

Lomarakentaminen ei haittaa eikä vaikeuta läheisten (0,5-1km säteellä) rakennuspaikkojen vakituisen asumisen käyttöä tai loma-asumiskäyttöä.

Rakennuspaikan etäisyys muihin alueen rakennuspaikkoihin on riittävä ja näkemäalueeltaan suojainen. Kaikki mahdollinen puusto säilytetään näkymän suojaamiseksi, samoin rakennusten ulkoväriä toteutetaan maastoon sopivin värisävyin ja kate ei kiiltävänä.

Lomarakentaminen ei poikkea vakituisesta asumisesta muutoin kuin käyttöaika on vuositasolla vähäisempää ja epäsäännöllisempää.

Hakijalla olevan tiedon perusteella lähialueella (1km säteellä), rantaan rajoittuvana, on 2 kpl rakennettua vakituisen asumisen rakennuspaikkaa, joista molemmat ovat vanhoja maatilakeskuksia ja 16 lomarakennuspaikkaa.

Lomarakentaminen ei aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (MRL 171§; 1).

Perustelut seuraavana:

Hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle on olemassa kulkuyhteys (vanha yksityinen tie), jonka liikenne tulee olemaan vain tavanomaisesta loma-asumiskäytöstä aiheutuvaa henkilöliikennettä.

Rakennuspaikan sijainnista ei aiheudu kunnalle lisävelvoitteita (koululaiskuljetukset, vanhustenhoito yms). Perusteluna kustannusten merkityksettömyydelle ovat muut asuinkäytössä olevat rakennuspaikat haettavan rakennuspaikan läheisyydessä.

Samoin suunniteltava rakennus ja rakennuspaikka täyttävät rakennusjärjestykseen kirjatut edellytykset (olemassa olevat liikenneyhteys, kunnallinen jätehuolto, vesi- ja jätevesihuolto on järjestettävissä omalla kiinteistöllä, jne).

Kiinteistön omistajan henkilökohtaiset perustelut:

Rakennuspaikka tukee saman omistajan kiinteistöjen metsänhoidollista toimintaa ja ylläpitoa.

Kiinteistö on mahdollista varustaa sähköliittymällä, selvitetty paikalliselta verkkoyhtiöltä.

Kiinteistölle on mahdollista rakentaa talousvesikaivo.

Talousjätteet toimitetaan aluekeräyspisteeseen tai tehdään sopimus kiinteistökohtaisesta jätekeräyksestä, joka sijoitetaan keräilyn kannalta soveltuvaan paikkaan.

Rakentaminen tuo Korisevan kyläyhteisöön lisää yhteistyötä ja elinvoimaa.

Kaikki rakentaminen ja rakennusten käyttäminen tuovat lisätyötä paikallisille urakoitsijoille (mm. suunnittelu, maansiirto, sähkö, rakentaminen) ja Lieksan alueen tarvike- ja päivittäistavarakaupalle.

Lomarakennuspaikan käyttäminen lisää omalta ja lasten perheiden osalta Lieksan alueiden matkailun ja palveluiden käyttöä.

Tavoitteena on myös lasten ja lastenlasten kautta tuoda jatkuvuutta tälle kaikelle.

Rakentaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelutavoitteiden saavuttamista (MRL 73§; 1-4 ja §171; 2,3) ja on sopivaa maisemalliselta kannalta (viittaus vakituisen ja loma-asumisen käyttöön rakennettuihin, omarantaisiin naapurikiinteistöihin).

Rantamaisemaa ja ranta-alueen kasvillisuutta, varttunutta puustoa ja muuta suojakasvustoa, luonnollisia maanpinnan korkeusasemia ei muuteta (MRL 165§, rakennusjärjestys §9; 2. sekä §17), rakentamisessa huomioidaan em. seikat erityisen hyvin, säilyttäen.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan lainsäädännön asettamat tai sen nojalla RakMk:ssa, ja kunnan rakennusjärjestyksessä (mm. §5, §7, §8) rakentamiselle asetetut vaatimukset (mm. MRL 117§, 125§, 135§, 136§) sekä Rakennustöiden yleisissä laatuvaatimuksissa (RYL2000) edellytetyt vaatimukset.

Rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa vesi- ja viemäröintijärjestelmät rakennetaan yksinkertaisesti. Wc-vedet johdetaan umpisäiliöön ellei pienpuhdistamo tai / ja sakokaivojärjestelmä ole mahdollinen. Harmaat vedet, perus- ja sadevedet johdetaan suodatuksen kautta imeytykseen.

Vesihuollon rakentamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia (MRL 136§, 4).

Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lähialueen rakennuspaikat ovat olemassa.

Perustelujen tiivistelmä

Loma-asuminen tukee kunnan elinvoimaisuutta ja vireyttä. Loma-asukkaat ovat paikallisten yritysten palvelujen käyttäjä.

Asuinrakentamisella tuetaan olemassa olevan kyläyhdyskunnan ja ympäristön hallittua kehittämistä, ei luoda kunnalle lisävelvoitteita tai taloudellisia vastuita.

Rakentaminen ei haittaa, vaikeuta tai vaaranna mahdollisen tulevan yleiskaavan mukaista alueen muuta käyttöä. Rakennukset sijoitetaan riittävien olemassa olevien liikenneyhteyksien varrelle. Sijainnista ei aiheudu kunnalle tai yhteiskunnalle lisävelvoitteita. Alue on todettu loma-asumisen ja ympärivuotiseen asumiseen soveltuvaksi myöntämällä sinne loma- ja asuinrakennusten rakennuslupia. Hakemuksen perusteluna vedotaan yhdenvertaisen, tasapuolisen kohtelun ja oikeudenmukaisuuden periaatteeseen.

#### **Maankäyttöpäällikön lausunto:**

Emätilasta on muodostettu rantarakennuspaikka vuonna 1979. Tämä on käyttänyt tällöin kaiken rantamitoituksen. Poikkeamisella ei voida tällöin esitettyä rantarakennuspaikkaa muodostaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden. Uuden rantarakennuspaikan muodostaminen ko. tilalle on mahdollista esim. ranta-asemakaavan kautta, jolla siirretään emätilalle rantamitoitusta.

Jukka Haltilahti  
maankäyttöpäällikkö

#### **Rakennustarkastuspäällikön selvitys:**

Rakentaminen alueella tulisi ensisijaisesti tutkia kaavoituksella mutta alueelle ei ole suunniteltu kaavoittamista lähivuosina, eikä hakija näe tarpeelliseksi tässä vaiheessa laatia omaa ranta-asemakaavaa omistamallaan ranta-alueella.

Hakija on hakemuksen jättämisen jälkeen yhdistänyt kaksi kiinteistöä ja kiinteistö (422-415-240-2), johon alun perin oltiin hakemassa poikkeamista on lakkautettu. Rakennuspaikkoja olisi olemassa olevalla rakennuspaikalla ja suunnitellulla hankkeella muodostunut yli 7 rakennuspaikkaa (rp.) muunnettua rantaviivakilometriä (mrv-km) kohti. Yhdistämällä kiinteistöt 422-415-240-2 ja 422-415-239-0 rakennuspaikkojen määräksi tulisi hankkeen myötä olemaan hieman yli 5 rp/mrv-km. Tämäkin on mitoitukseltaan suuri mutta kyseisen järven rannoilla vastaavia alueita löytyy. Jos ei huomioida emätilan käyttämää rakennuspaikkaa, mitoitus olisi hieman alle 4 rp/mrv-km. Tilojen yhdistämisellä on saatu väljempi mitoitus ja rannalle jää riittävästi rakentamatonta aluetta yhdistetyllä kiinteistöllä, kun rakennuspaikka sijoitetaan jo olemassa olevan rakennuspaikan viereen.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys. Kun otetaan huomioon, että kyseessä on lomarakennuspaikan muodostamisesta, sen vesi- ja jätevesihuolto voidaan järjestää kohtuullisesti. Alue kuuluu myös järjestetyn jätehuollon piiriin. Rakennuspaikka tulee sijoittumaan olemassa olevan rakennuspaikan viereen, jolloin rakentaminen ei heikennä oleellisesti alueen luontoarvoja. Hanke ei ole ristiriidassa MRL 171 §:n edellytyksistä.

Esittelijä

Rakennustarkastuspäällikkö

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen lupajaosto päättää myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti.

Perustelut:

Rakennustarkastuspäällikön selvityksessä mainitut

Sovelletut lainkohdat:

MRL § 171, § 173 ja § 174

Päätös Kaupunginhallituksen lupajaosto päätti myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti.

Perustelut:  
Rakennustarkastuspäällikön selvityksessä mainitut

Sovelletut lainkohdat:  
MRL § 171, § 173 ja § 174

Poikkeamislupapäätös on voimassa 2 vuotta, jona aikana on haettava rakennuslupa.

Lisätietoja Rakennustarkastuspäällikkö Jorma Sarkkinen, p. 040 1044 790,  
sähköposti jorma.sarkkinen(at)lieksa.fi

Jakelu hakija  
Pohjois-Karjalan ELY-keskus  
Maankäyttö