

Poikkeaminen kiinteistölle 422-411-32-3

Kaupunginhallituksen lupajaosto 19.01.2023 § 7
794/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Rakennustarkastuspäällikkö

Hakija:

Kiinteistön omistaja

Hakemuksen kohde:

Kolin kylän Purnukorpi -niminen tila RN:o 32:3 osoitteessa Martikkalantie.
Kiinteistön pinta-ala 3800 m².

Kaavatilanne:

Alueella ei ole vahvistettua kaavaa.

Rakennushanke:

Loma-asunto enintään 100 k-m².

Rakentamisrajoitus:

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

Kuuleminen:

Naapurien kuuleminen on suoritettu.

Naapurin huomautus saapunut 22.11.2022.

Rakennuspaikan vesi- ja jätehuolto sekä tieyhteys yms:

Rakennuspaikalle on tieoikeus

Hakijan esittämät perustelut ja erityiset syyt:

Haemme poikkeamista seuraavilla perusteilla ja toivomme mahdollisuutta toteuttaa 100 k-m² loma-asunto kotikyläämme. Purnulampi ei ole enää vuosikymmeniin ollut erämaatyyppinen lampi, sillä sen lähistöllä on maatiloja, mökkejä, yksityisteitä ja asutusta. Näin ollen erälammen mitoitukselle rantaviivatarkastelussa ei ole enää perusteita.

Kiinteistöllä 422-411-32-3 on jo myös olemassa rakennuspaikka, rakennuslupa myönnetty 1975 ja vaikka rakennuslupa on rauennut työmaan viivästyttyä, paikalla on rakennuksen kivijalka ja perustukset tulisijalle. Purnulammella on jo kaksi lomarakennuksen tyyppistä rakennusta, mutta toinen rakennus on tietojemme mukaan luvitettu alkujaan maatalousrakennuksena. Näin ollen kahden lomarakennuksen kiintiö tämän kokoisella lammella ei ole edes vielä täynnä. Lisäksi tasapuolisen kohtelun vuoksi poikkeaminen tulisi mielestämme joka tapauksessa myöntää, sillä viereisellä Lahnalammella ei tätä käytäntöä rantaviivan laskemisessa ole loma-asuntojen luvituksessa myöskään noudatettu.

Pieni loma-asunto ei myöskään maisemallisesti ole vaikea, sillä pitkiä näkymiä kuten esim. Pielisellä ei tällä lammella ole ja tontilla on tiheä puusto, jota jäisi riittävästi jäljelle maisemavaikutusten minimointiin. Loma-asunto toteutettaisiin alkuperäiselle vuoden 1975 rakennusluvan paikalle.

Vt. maankäyttöpäällikön lausunto:

Poikkeaminen koskee tilaa Purnu-Korpi rno 32:3 (422-411-32-3) Kolilla Purnulammen ranta-alueella Pieni Honkavaaran, Räsävaaran ja Autiovaaran välissä. Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteisia asema- tai yleiskaavoja. Maankäyttö on tarkastanut kohdekiinteistön rantamitoituksen

ja toteaa sen riittävän yhden uuden rantarakennuspaikan muodostamiseksi. Asemapiirros ei täytä lupaan vaadittavia tietoja (mm. kerrosalalaskelma, mittakaava, rajamerkkien numerointi yms.). Puutteiden merkityksen lupahakemukseen saa päättää lupaviranomainen. Rakennuslupaan tarvittavan asemapiirroksen laatijan tulee olla riittävä pätevyyden omaava. Suositus on, että käytetään jo nyt tällaista tässä vaiheessa, niin asemapiirrosta ei tarvitse laatia uudestaan rakennuslupavaiheessa. Hankkeen mukaisen rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan oleellista haittaa ympäristölle, eikä poikkeamisella vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista alueella. Rakentamisen ei myöskään voida katsoa aiheuttavan oleellista haittaa vesistöön tai aiheuttaa pohjaveden pilaantumisvaaraa. Alueen läheisyydessä ei ole luokiteltuja pohjavesialueita. Poikkeamisen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle.

Rakennustarkastuspäällikön selvitys:

Rakennuspaikalle on vuonna 1975 myönnetty rakennuslupa n. 32 m²:n suuruuselle loma-asunnolle. Perustustöiden jälkeen hanke on kuitenkin rauennut. Nyt kuitenkin halutaan toteuttaa loma-asunnon rakentaminen loppuun. Koska kyseessä on uuden ja suuremman rakennuksen sijoittamisesta kaavoittamattomalle ranta-alueelle on rakentaminen tutkittava ensin poikkeamismenettelyllä.

Naapurien kuulemisessa yhdeltä naapurilta tuli huomautus, ettei hyväksy tieyhteyttä maittensa läpi. Kyseessä on kuitenkin jo olemassa olevasta rasiteoikeudesta, joka on tullut voimaan jo vuonna 1983. Tieoikeus on rekisteröity vuonna 2009. Linjaus tulisi huomautuksen antajan mukaan tehdä viereisen naapurikiinteistön rajalle, puoliksi rajan molemmin puolin. Rakennusvalvonta on tutustunut kohteeseen joulukuussa 2022. Mitään havaittavaa kulkureittiä ei rakennuspaikalle todettu. Vanhat perustukset olivat paikoillaan.

Esittelijä

Rakennustarkastuspäällikkö

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen lupajaosto päättää myöntää poikkeamisen.

Perustelut:

- Rantamitoitus on riittävä
- Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus
- Jätevesien käsittely pystytään hoitamaan kiinteistöllä asetuksen vaatimusten mukaisesti.
- Loma-asumiseen tarkoitettun enintään 100 m²:n rakennuksen rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan oleellista haittaa ympäristölle, eikä poikkeamisella vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista alueella.
- Rakentamisella ei aiheuteta haittaa kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle, koska alueella ei ole suunnitteilla kaavoitusta lähivuosina.

Sovelletut lainkohdat:

MRL 116 §, 171 §, 173 §, 174 §

Päätös

Kaupunginhallituksen lupajaosto päätti myöntää poikkeamisen.

Perustelut:

- Rantamitoitus on riittävä
- Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus
- Jätevesien käsittely pystytään hoitamaan kiinteistöllä asetuksen

vaatimusten mukaisesti.

- Loma-asumiseen tarkoitettun enintään 100 m²:n rakennuksen rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan oleellista haittaa ympäristölle, eikä poikkeamisella vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista alueella.

- Rakentamisella ei aiheuteta haittaa kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle, koska alueella ei ole suunnitteilla kaavoitusta lähivuosina.

Sovelletut lainkohdat:

MRL 116 §, 171 §, 173 §, 174 §

Jatkotoimenpiteet	Poikkeaminen on voimassa kaksi vuotta, jona aikana hankkeelle on haettava rakennuslupa.
Lisätietoja	Rakennustarkastuspäällikkö Jorma Sarkkinen, p. 040 1044 790, sähköposti jorma.sarkkinen(at)lieksa.fi
Jakelu	Hakija Pohjois-Karjalan ELY-keskus Maankäyttö