

Poikkeaminen kiinteistölle 422-411-4-37

Kaupunginhallituksen lupajaosto 19.01.2023 § 8
839/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Rakennustarkastuspäällikkö

Hakija:

Kiinteistön omistaja

Hakemuksen kohde:

Kolin kylän Käränkälampi IV -niminen tila RN:o 4:37, osoitteessa Käränkälammentie 25.
Kiinteistön pinta-ala 3638 m².

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Käränkävään rantakaava, hyväksytty 13.1.1993. Rakennuspaikan käyttötarkoitus on rantakaavan mukaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on merkitty matkailuelinkeinojen alueeksi (RMP). Kaavan mukaan alueelle on sallittu ympärivuotinen asuminen, mikäli se soveltuu alueen muuhun käyttöön.

Rakennushanke:

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi.

Rakentamisrajoitus:

Rakennushanke on rantakaavan vastainen. Ympärivuotiseen asumiseen tarkoitetun asuinrakennuksen rakentaminen loma-asuntorakentamiselle tarkoitetulle alueelle.

Kuuleminen:

Naapurien kuuleminen suoritettu. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemukseen.

Rakennuspaikan vesi- ja jätehuolto sekä tieyhteys yms:

Rakennus on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon ja rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys.

Hakijan esittämät perustelut ja erityisen syyt:

Kohde täyttää pysyvän asumisen edellytykset, kohde on liitetty verkostoihin ja alueella on jätehuolto sekä tiejärjestelyt.

Vt. maankäyttöpäällikön lausunto:

Poikkeaminen koskee tilaa Käränkälampi IV rno 4:37 (422-411-4-37) Loma Kolin alueella, Käränkälammen rannassa. Alueella on voimassa Käränkävään ranta-asemakaava, jossa koko laaja ranta-asemakaavan alue on osoitettu loma-asumiselle. Kaavassa ei ole määräystä, jolla käyttötarkoituksen muutos olisi sallittua. Kaava on oikeusvaikutteinen ja sitova. Kaava-alueelle on myönnetty aikaisemmin lupamenettelyssä yhden loma-asunnon muutos vakituiseksi asunnoksi. Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksen kautta myös muut samassa tilanteessa olevat ovat oikeutettuja vastaavaan käyttötarkoituksen muutokseen. Tällöin ranta-asemakaavan tavoitteleva alueellinen käyttötarkoitus ja maankäytön ratkaisut mahdollisesti kumoutuisivat muutoin kuin kaavaa muuttamalla. Alueen soveltuvuus ympärivuotiseen rakentamiseen tulisi tutkia kaavalla, viimeistään mikäli jatkossa tulee useampia käyttötarkoituksen muutoksia. Nyt kyseessä

olevan yksittäisen hankkeen toteutuessa sen ei voida sanoa aiheuttavan oleellista haittaa kaavoitukselle, sen toteuttamiselle tai alueiden muulle järjestämiselle. Kiinteistön omistaja on käynnistämässä ilmoituksensa mukaan ranta-asemakaavan muutoksen alueella.

Alueella on voimassa 31.1.2022 hyväksytty Koli-Ahmoavaaran osayleiskaava. Kaavassa alue on matkailupalvelujen aluetta (RMP), joka sallii myös ympärivuotista asumista.

Rakennushanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska jätehuolto on järjestetty ja kiinteistö kuuluu kaupungin vesihuoltoliikelaitoksen Kolin Veden toiminta-alueeseen ja on siinä asiakkaana. Alue kuuluu merkittävään pohjavesialueeseen.

Hanke ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska ranta-asemakaava-alue on jo rakentunut.

Kohteesta on matkaa noin 6,5 km Kolin kylälle, jossa sijaitsevat lähimmät palvelut mm. koulu ja päiväkot. Tästä ei aiheudu merkittäviä kustannuksia Lieksan kaupungille mm. mahdollisille lasten kuljetusvelvoitteille.

Hakemuksessa ei ole esitetty, miten talvisaikaan tiet pidetään liikennöitävässä kunnossa (mm. palo- ja pelastustoimen pääsy alueelle).

Maankäytöllä ei ole muuta lausuttavaa poikkeamisluupihakemukseen.

Esittelijä

Rakennustarkastuspäällikkö

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen lupajaosto myöntää poikkeamisen.

Perustelut:

Hakemuksen mukaisella hankkeella ei ole MRL 171 §:ssä tarkoitettuja haitallisia vaikutuksia.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Loma-Kolin alueella ja Käränkävaaran ranta-alueilla on jo olemassa olevaa ympärivuotista asumista.

Tieyhteys kiinteistölle on olemassa ja paikka on ympärivuotisesti liikenneyhteyksien saavutettavissa. Rakennuspaikka on liitetty yleiseen vesihuoltoverkkoon. Alueen jätehuolto on järjestetyn jätehuollon piirissä ja alue on kohtuullisella etäisyydellä tarvittaviin palveluihin.

Pysyvään asumiseen suunniteltu rakentaminen ei heikennä alueen luontoarvoja sen enempää kuin loma-asuntorakentaminen. Hanke ei johda merkittävään rakentamiseen, eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska ympäröivä alue on jo rakennettu.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 §, 174 §

Päätös

Kaupunginhallituksen lupajaosto päätti myöntää poikkeamisen.

Perustelut:

Hakemuksen mukaisella hankkeella ei ole MRL 171 §:ssä tarkoitettuja haitallisia vaikutuksia.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Loma-Kolin alueella ja Käränkävaaran ranta-alueilla on jo olemassa olevaa ympärivuotista asumista.

Tieyhteys kiinteistölle on olemassa ja paikka on ympärivuotisesti liikenneyhteyksien saavutettavissa. Rakennuspaikka on liitetty yleiseen

vesihuoltoverkostoon. Alueen jätehuolto on järjestetyn jätehuollon piirissä ja alue on kohtuullisella etäisyydellä tarvittaviin palveluihin.

Pysyvään asumiseen suunniteltu rakentaminen ei heikennä alueen luontoarvoja sen enempää kuin loma-asuntorakentaminen. Hanke ei johda merkittävään rakentamiseen, eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska ympäröivä alue on jo rakennettu.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 §, 174 §

Jatkotoimenpiteet: Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jona aikana käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakennuslupa.

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

Jakelu Hakija
Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Maankäyttö