

## Poikkeaminen kiinteistölle 422-411-4-70

Kaupunginhallituksen lupajaosto 01.06.2023 § 44  
375/10.03.00.01/2023

Valmistelija Rakennustarkastuspäällikkö

### **Hakija:**

Kiinteistön omistaja

### **Hakemuksen kohde:**

Kolin kylän Karhurinne –niminen tila RN:o 4:70, osoitteessa Häkinniementie 2e. Kiinteistön pinta-ala on 1441 m<sup>2</sup>.

### **Kaavatilanne:**

Alueella on Loma-Kolin rantakaava, hyväksytty 20.4.1998.

### **Rakennushanke:**

Vuonna 2008 valmistuneen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

### **Rakentamisrajoitus:**

Hanke on rantakaavan vastainen. Vakituiseen asuinkäyttöön muutettavan lomarakennuksen sijoittaminen lomarakentamiselle varatulle kaava-alueelle (RM).

### **Kuuleminen:**

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

### **Rakennuspaikan vesi- ja jätehuolto sekä tieyhteys yms.:**

Entiset

### **Hakijan esittämät perustelut ja erityiset syyt:**

-

### **Vt. maankäyttöpäällikön lausunto:**

Poikkeaminen koskee osoitteessa Häkinniementie 2e olevaa tilaa Karhurinne rno 4:70 (422-411-4-70) Loma-Kolin alueella.

Alueella on voimassa Loma-Kolin ranta-asemakaava, jossa kyseinen korttelialue (kortteli13 RM-1) on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kaavassa ei ole määräystä, jolla käyttötarkoituksen muutos olisi sallittua. Kaava on oikeusvaikutteinen ja sitova. Kyseiselle korttelialueelle on aikaisemmin myönnetty poikkeaminen 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. Samalla alueella toisen kiinteistön omistaja on käynnistämässä ilmoituksensa mukaan ranta-asemakaavan muutoksen alueella.

Samalla alueella on voimassa 31.1.2022 hyväksytty Koli-Ahmoaaran osayleiskaava. Osayleiskaava on hyväksytty oikeusvaikutteisena. Kaavassa alue on matkailupalvelujen aluetta (RMP), joka sallii myös alueelle vakituisen asumisen, mikäli se soveltuu alueen muuhun maankäyttöön.

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 poikkeamislupahakemukseen.

#### **Rakennustarkastuspäällikön selvitys:**

Loma-asunto on valmistunut vuonna 2008. Rakennus on rakennettu ympärivuotiseen käyttöön ja se täyttää asuinrakennukselle asetetut vaatimukset. Rakennuspaikan läheisyydessä on ympärivuotisessa lomakäytössä olevia loma-asuntoja, joten käyttötarkoituksen muutoksella ei ole kielteistä vaikutusta muiden loma-asuntojen käytölle. Rakennuspaikka ei rajoitu rantaan. Samalla kaava-alueella on aikaisemmin myönnetty poikkeaminen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle vakituiseksi asuinrakennukseksi. Tiestö kuuluu Kortelahden yksityistiealueeseen, joka vastaa alueen talvikunnossapidosta.

Esittelijä

Rakennustarkastuspäällikkö

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen lupajaosto päättää myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti.

#### **Perustelut:**

Hanke ei aiheuta haittaa kaavalle tai sen toteuttamiselle. Alue on varattu rakentamiselle. Samalla kaava-alueella on aikaisemmin myönnetty loma-asunnon käyttötarkoitus vakituisen asuinkäyttöön.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys ympärivuotisesti ja rakennus on liitetty yleiseen vesihuoltoverkostoon. Kiinteistö kuuluu järjestetyn jätehuoltoverkoston piiriin.

Tarvittavat palvelut ovat kohtuullisen lähellä, joten käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta kaupungille lisävelvoitteita.

Alue on jo rakentunut, eikä näin ollen heikennä alueen luontoarvoja. Hanke ei myöskään aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Käyttötarkoituksen muutoksella ei heikennetä ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Käyttötarkoituksen muutos ei johda merkittävään rakentamiseen.

#### **Sovelletut oikeusohjeet:**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 117 §, 171 §, 173 §, 174§

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:  
Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta julkipanopäivästä lukien, jona aikana käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakennuslupa.

Päätös

Kaupunginhallituksen lupajaosto päätti myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti.

Perustelut:

Hanke ei aiheuta haittaa kaavalle tai sen toteuttamiselle. Alue on varattu rakentamiselle. Samalla kaava-alueella on aikaisemmin myönnetty loma-asunnon käyttötarkoitus vakituiseen asuinkäyttöön.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys ympärivuotisesti ja rakennus on liitetty yleiseen vesihuoltoverkkoon. Kiinteistö kuuluu järjestetyn jätehuoltoverkon piiriin.

Tarvittavat palvelut ovat kohtuullisen lähellä, joten käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta kaupungille lisävelvoitteita.

Alue on jo rakentunut, eikä näin ollen heikennä alueen luontoarvoja. Hanke ei myöskään aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Käyttötarkoituksen muutoksella ei heikennetä ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Käyttötarkoituksen muutos ei johda merkittävään rakentamiseen.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 117 §, 171 §, 173 §, 174§

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta julkipanopäivästä lukien, 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