

Poikkeaminen kiinteistölle 422-432-4-51

Kaupunginhallituksen lupajaosto 01.06.2023 § 45
377/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Rakennustarkastuspäällikkö

Hakija:

Kiinteistön omistaja

Hakemuksen kohde:

Vuonislahden kylän Aaltoranta niminen tila RN:o 4:51, osoitteessa Kummelinniementie 34. Kiinteistön pinta-ala on 5000 m².

Kaavatilanne:

Alueella on Pielisen rantaosayleiskaava Lieksa – Etelä, vahvistettu 12.2.2013.

Rakennushanke:

Uuden majoitus- ja sosiaalilarakennuksen rakentaminen ja entisen lomarakennuksen laajentaminen n. 8 m². Lisäksi haetaan lupaa rakennusoikeuden ylitykselle.

Rakentamisrajoitus:

Hanke on kaavan vastainen. Rakennuspaikka on varattu lomarakentamiselle, jonne voi rakentaa yhden yksikerroksisen, enintään 1u^{1/2}-kerroksisen loma-asunnon tarpeellisine talousrakennuksineen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200kem².

Kuuleminen:

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

Rakennuspaikan vesi- ja jätehuolto sekä tieyhteys yms.:

Rakennuspaikalla on kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä ja oma vesikaivo. Kiinteistölle on olemassa oleva tieyhteys ja se on liitetty sähköverkkoon. Alue kuuluu järjestettyyn jätehuoltoon.

Hakijan esittämät perustelut ja erityiset syyt:

Tarvitaan henkilökohtaisille avustajille riittävät majoitus- ja sosiaalililat. Päämökissä tämä ei ole järjestettävissä, sen vuoksi tarvitaan lisärakennus.

Vt. maankäyttöpäällikön lausunto:

Poikkeaminen koskee tilaa Aaltoranta rno 4:51 (422-432-4-51) Pielisen ranta-alueella, Kummelinniemessä, osoitteessa Kummelinniementie 34.

Alueella on voimassa 12.2.2013 vahvistettu Pielisen Rantaosayleiskaava/Lieksa etelä, joka on kaavoitettu rantavyöhykkeen rakennusoikeuden osoittamiseksi maanomistajakohtaisesti ja loma-asutuksen järjestämiseksi. Kaava on oikeusvaikutteinen ja sitova. Kyseinen kiinteistö on kaavassa loma-asuntoaluetta.

Poikkeamisluvassa haetaan lupaa kerrosalan ylitykselle ja uudelle rakennukselle, joka toimisi majoitus- ja sosiaalilana. Samalla haetaan lupaa entisen lomarakennuksen vähäiselle laajennukselle.

Ranta-osayleiskaavamerkinntä- ja määräykset sallivat yhden lomarakennuksen rakentamisen talousrakennuksineen rakennuspaikkaa kohden. Kyseinen kiinteistö on jo rakentunut.

Maankäyttö ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä.
Maankäytöllä ei ole muuta lausuttavaa poikkeamislupahakemukseen.

Rakennustarkastuspäällikön selvitys:

Suunniteltu uudisrakennus on n. 100 kem² suuruinen. Entinen olemassa oleva lomarakennus on laajennuksen jälkeen kerrosalaltaan 123 kem². Lisäksi rakennuspaikalla on 28 kem² suuruinen talousrakennus. Käytetty rakennusoikeus on siis yhteensä 251 kem². Kun sallittu rakennusoikeus on 200 kem², on rakennusoikeuden ylitys n. 25–26 %, mikä on huomattava ylitys sallitusta rakennusoikeudesta.

Hakijan perustelut eivät ole poikkeamiselle edellyttäviä erityisiä syitä. Erityisen syyn tulee olla rakennuspaikan käyttöön liittyvä syy, ei hakijan henkilökohtainen syy.

Lähialueella n. 600 metrin päässä hakemuksessa mainitusta rakennuspaikasta hakija omistaa rakentamattoman rannalla olevan lomarakennuspaikan, jota olisi mahdollista hyödyntää lisärakentamiselle. Toisaalta poikkeamishakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle olisi mahdollista myöntää rakennuslupa ilman poikkeamista vierasmajatyypiselle rakennukselle, jonka kerrosala on enintään 50 kem².

Esittelijä

Rakennustarkastuspäällikkö

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen lupajaosto päättää hylätä poikkeamishakemuksen.

Perustelut:

Hakijan esittämät syyt eivät ole poikkeamiselle edellytettäviä erityisiä syitä. Rakennusoikeuden ylitys on vähäistä suurempi, jolloin poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle.

Sovelletut lainkohdat:

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

Päätös

Kaupunginhallituksen lupajaosto päätti hylätä poikkeamishakemuksen.

Perustelut:

Hakijan esittämät syyt eivät ole poikkeamiselle edellytettäviä erityisiä syitä. Rakennusoikeuden ylitys on vähäistä suurempi, jolloin poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle.

Sovelletut lainkohdat:

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

Lisätietoja

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

Jakelu

Hakija
Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Maankäyttö