

Poikkeaminen kiinteistölle 422-405-14-11

Kaupunginhallituksen lupajaosto 05.09.2024 § 45
463/10.03.00.01/2024

Valmistelija Rakennustarkastuspäällikkö

Hakija:

Kiinteistön omistaja

Hakemuksen kohde:

Hattusaaren kylän Sannala -niminen tila RN:o 14:11 osoitteessa
Linnaniementie 14. Kiinteistön pinta-ala 4790 m².

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Linnanniemen v. 1986 vahvistettu rantakaava.

Rakennushanke:

Omakotitalo, 118 k-m².

Rakentamisrajoitus:

Hanke on kaavan vastainen.

- Vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen loma-asuntojen korttelialueelle (RA).
- Ranta-asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys.
- Kaavamääräykset kieltävät vesikäymälän rakentamisen.

Kuuleminen:

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

Rakennuspaikan vesi- ja jätehuolto sekä tieyhteys yms:

Vesi otetaan omasta jo olemassa olevasta kaivosta. Harmaat jätevedet käsitellään jo olemassa olevassa kiinteistökohtaisessa jätevesijärjestelmässä. Wc-vedet on tarkoitus johtaa umpikaivoon.

Hakijan esittämät perustelut ja erityiset syyt:

Vt. maankäyttöpäällikön lausunto:

Poikkeaminen koskee tilaa Sannala (422-405-14-11) Hattusaaren alueella, Pielisen rannassa. Siihen haetaan poikkeamislupaa rakentaa asuinrakennus, jonka pinta-ala on 118 k-m². Poikkeamista haetaan sekä rakennusoikeuden ylitykselle että kaavassa olevan loma-asuntoaikan muuttamisesta vakituiseen käyttöön.

Alueella on voimassa 5.5.1986 hyväksytty Linnanniemen rantakaava, jossa kiinteistön alue sijaitsee loma-asuntojen korttelialueella (RA). Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 80 k-m² suuruisen yksikerroksisen loma-asunnon sekä sen yhteydessä olevan tai erillisen 20 k-m² kokoisen saunarakennuksen. Kaavassa ei ole määräystä, jolla käyttötarkoituksen muutos olisi sallittua. Kaava on oikeusvaikutteinen ja sitova. Tälle korttelialueelle 2 on myönnetty aiemmin ainakin 1 poikkeuslupa, jossa rakennusoikeuden määrä mökille on ylittynyt ja mökin käyttötarkoitus on muutettu ympärivuotiseksi.

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksen kautta myös muut samassa tilanteessa olevat ovat oikeutettuja vastaavaan käyttötarkoituksen muutokseen. Tällöin rantakaavan 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.

Rakennushanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska jätehuolto on järjestetty. Kiinteistön jätevedet käsitellään paikan päällä, ja tämä alue ei kuulu Lieksan vesihuoltoliikelaitoksen verkostojen piiriin.

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

Kohteesta on matkaa noin 17 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.

Esittelijä

Rakennustarkastuspäällikkö

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen lupajaosto päättää myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti.

Perustelut:

Kaava-alueella on jo aiemmin myönnetty poikkeamislupia vesikäymälöiden rakentamiselle ja rakennusoikeuden ylityksille. Kyseessä on jo rakennetusta rakennuspaikasta, jonne on olemassa tieyhteys. Kiinteistö kuuluu järjestetyn jätehuollon piiriin. Alueella on ympärivuotiseen käyttöön rakennettuja loma-asuntoja, eikä naapureilla ole ollut huomauttamista hankkeesta. Hanke ei ole ristiriidassa MRL 171 §:n kanssa ja poikkeaminen voidaan myöntää.

Sovelletut oikeusohjeet:

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

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta julkipanopäivästä lukien. Ennen rakentamisen aloittamista on haettava rakennuslupa.

Päätös

Kaupunginhallituksen lupajaosto päätti myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti.

Perustelut:

Kaava-alueella on jo aiemmin myönnetty poikkeamislupia vesikäymälöiden rakentamiselle ja rakennusoikeuden ylityksille. Kyseessä on jo rakennetusta rakennuspaikasta, jonne on olemassa tieyhteys. Kiinteistö kuuluu järjestetyn jätehuollon piiriin. Alueella on ympärivuotiseen käyttöön

rakennettuja loma-asuntoja, eikä naapureilla ole ollut huomauttamista hankkeesta. Hanke ei ole ristiriidassa MRL 171 §:n kanssa ja poikkeaminen voidaan myöntää.

Sovelletut oikeusohjeet:

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

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta julkipanopäivästä lukien.

Ennen rakentamisen aloittamista on haettava rakennuslupa.

Lisätietoja

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

Jakelu

Hakija
Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Maankäyttö