

Poikkeamislupahakemus / vapaa-ajan asuinrakennuksen ja saunarakennuksen rakentaminen

Kunnanhallitus 19.12.2022 § 187
276/10.03.01.02/2022

Hakija

[REDACTED]

Poikkeamishakemus

Hakemus koskee uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen ja saunarakennuksen rakentamista saareen.

Rakennuspaikka

Kylä Pötsönlahti	Tila [REDACTED]	Kiinteistötunnus 707-410-[REDACTED]	Pinta-ala m² 22 700
----------------------------	---------------------------	---	--

Saari on tällä hetkellä rakentamaton.

Hakemuksen kohteena olevat uudet rakennukset:

	Kerrosala / kokonaisala m ²	Kerrosluku	Etäisyys rantaviivasta m
Vapaa-ajan asuinrakennus	80	1	40
Saunarakennus	30	1	15

Kaavamääräys/kaavoitustiedot

Kiinteistön alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asema- tai yleiskaavaa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 antaa ranta-alueille seuraavat suunnittelumääräykset ja -suositukset:

Suunnittelumääräys

Ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistykseen alueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan alueen luonnon monimuotoisuus, riittävä vapaan rantaviivan määrä sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.

Suunnittelusuositus

Taajamien ja kyläalueiden läheisyydessä voidaan rantarakentamisessa käyttää kunnassa yleisesti käytettyä rantarakentamisen mitoitusta tiiviimpää mitoitusta.

Rakennuspaikkaa koskevat MRL:n vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 § 2 momentin mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliömetriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Rakennusjärjestys

Rääkkylän kunnan rakennusjärjestyksen 4.1 kohdan mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpoinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 neliömetriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpoisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Saari, jonka pinta-ala on alle 10 000 m² (1 ha), ei muodosta rakennuspaikkaa.

5.1 kohdan mukaan rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä ja vakituisen asuinrakennuksen sekä yli 80 m²:n suuruisen muun rakennuksen 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä kuitenkin vähäisesti poiketa.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä. Rakennelma (kota, katos, tms.) ja liikuteltava laite (asuntovaunu), lukuun ottamatta venevajaa, tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Venevaja tulee rakentaa rannan puu- tai kasvillisuusrajasta maalle päin.

Hakijoiden esittämät perustelut

Hakija haluaisi rakentaa kiinteistölle uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen ja saunarakennuksen loma-asumista varten.

Ympäristön rakentaminen

Rakennuspaikka on saari (Savisaari), jonka pinta-ala on noin 22 700 m². Lähin rakennus (loma-asunto) sijaitsee n. 900 metrin päässä kaakossa Selkä-Sötsö saarella.

Yhdyskunnalliset valmiudet

Saarella ei ole sähköliittymää eikä vesijohtoa. Talousvesi saadaan järvestä tai rakennettavasta kaivosta kantovetenä. Jätevesiratkaisuna tulisi olemaan kuivakäymälä ja harmaille vesille maahanimeytys.

Kiinteistölle johtava tie ja etäisyys palveluista

Saareen on veneyhteys mantereeseen puolelta. Etäisyys Rääkkylän taajamaan on noin 18 km.

Vaikutukset luonnonarvoihin ja maisemaan

Rakennuspaikalla on riittävät yhdyskuntatekniset valmiudet eikä uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen aiheuta verkoston lisärakentamistarvetta. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa erityisiä suojeluarvoja.

Naapurien kuuleminen Naapureita ei ole tarpeen kuulla, koska kyseessä on hakijan kokonaan omistama rakentamaton saari ja lähin rakennettu kiinteistö on 900 metrin päässä toisessa saarella.

Poikkeamisvalta MRL 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamis- tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Rääkkylän kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitukselle kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa poikkeamislupaa koskevan asian ratkaiseminen.

Poikkeamisen edellytykset

MRL 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamisen tulee täyttää sille MRL 117 §:ssä säädetty sekä muut MRL:n mukaiset ja sen nojalla asetetut vaatimukset.

MRL 116 §:n mukaisesti rakennuspaikka on tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen sekä riittävän suuri.

MRL 117 §:n mukaisesti rakennukset soveltuvat rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttävät kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Saareen on veneyhteys mantereeseen puolelta. Puhdasta talousvettä on saatavilla. Jätevesien käsittely täyttää asetetut vaatimukset.

Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen ja saunarakennuksen rakentaminen ei lisää alueen rakentamista tai muuta kuormitusta eikä täten vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Jätehuolto on järjestettävä siten, ettei jätteistä aiheudu terveyshaittaa.

Valmistelija: rakennustarkastaja Joni Rytkönen, puh. 050 434 2473.

Päätösehdotus Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan siihen, että kiinteistölle saa rakentaa uuden enintään 80 m²:n kokoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä enintään 30 m²:n kokoisen saunarakennuksen asemapiirroksen mukaisesti.

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien.

MRL 125.4 §:ssä tarkoitettu rakennuslupa uuden lomarakennuksen ja saunarakennuksen rakentamiseen on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana rakennusvalvontaviranomaiselta.

Perustelut

Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen ja saunarakennuksen rakentaminen hakemuksen kohteena olevaan saareen on perusteltua ja saari on riittävän suuri (yli 10 000 m²). Rakennettavat rakennukset ovat yksikerroksisia ja väritykseltään sekä muodoiltaan tavanomaisia ja sopeutuvat näin ollen hyvin ympäröivään maisemaan. Ne sijoittuvat myös riittävän kauas rantaviivasta ja täyttävät Rääkkylän rakennusjärjestyksen asettaman etäisyysvaatimuksen. Rakennusten jätevesien käsittely täyttää asetetut vaatimukset. Saareen on lisäksi kulkuyhteys mantereelta. Poikkeaminen ei näin ollen aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon- ja ympäristönsuojelullisten tavoitteiden toteutumista. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Maksu ja sen perustelut

Päätöksestä peritään Rääkkylän rakennusvalvontaviranomaisen maksujen ja maksuperusteiden taksan mukaisesti viranomaismaksua poikkeamispäätöksen tehtävistä 250 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös toimitetaan hakijalle ja lähetetään tiedoksi Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle. Päätökseen voi hakea muutosta kirjallisella valituksella Itä-Suomen hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Sovelletut oikeusohjeet: MRL §:t 116, 117, 171 - 174