

Poikkeamislupahakemus / saunarakennuksen rakentaminen

Kunnanhallitus 15.05.2023 § 55
77/10.03.01.02/2023

Hakija

[REDACTED]

Poikkeamishakemus

Hakemus koskee uuden saunarakennuksen rakentamista.

Rakennuspaikka

Kylä	Tila	Kiinteistötunnus	Kiinteistön pinta-ala m ²
Hypönniemi	[REDACTED]	707-403-[REDACTED]	43 000

Rakennuspaikalla sijaitsee purkukuntoinen venevaja.

Hakemuksen kohteena oleva uusi rakennus:

	Kerrosala / kokonaisala m ²	Kerrosluku	Etäisyys rantaviivasta m
Saunarakennus	25	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 virkistysalueina. 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 kylien 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 kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 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.

5.1 kohdan mukaan rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. 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.

Hakijan esittämät perustelut

Hakija haluaisi rakentaa kiinteistölle uuden saunarakennuksen vapaa-ajan käyttöä varten.

Ympäristön rakentaminen

Pohjoisenpuolen naapurikiinteistöllä sijaitsee lomarakennus. Muut naapurikiinteistöt ovat rakentamattomia. 600 metrin säteellä sijaitsee yhteensä 3 lomarakennusta.

Yhdyskunnalliset valmiudet

Rakennuspaikalla ei ole tällä hetkellä PKS:n sähköliittymää tai vesijohtoa. Jätevesien käsittelynä harmaille vesille tulee olemaan maahanimeyttämö ja wc-ratkaisuna kuivakäymälä. Talousvesi otetaan kantovetenä.

Kiinteistölle johtava tie ja etäisyys palveluista

Kiinteistölle johtaa Häikänniemen yksityistie. Etäisyys Rääkkylän taajaan on n. 19 km.

Vaikutukset luonnonarvoihin ja maisemaan

Rakennuspaikalla on riittävät yhdyskuntatekniset valmiudet eikä uuden saunarakennuksen rakentaminen aiheuta verkoston lisärakentamistarvetta. Rakennuspaikan läheisyydessä (n. 130 metrin päässä) sijaitsee Apajalahden yksityinen luonnonsuojelualue. Hankkeella ei ole haitallisia vaikutuksia luonnonsuojelualueeseen.

Naapurien kuuleminen Naapurit on kuultu kunnan toimesta.

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 rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakennukselle on kulkukelpoinen tie. Puhdasta talousvettä on saatavilla. Jätevesien käsittely täyttää asetetut vaatimukset.

Uuden 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 Rytönen, puh. 050 434 2473.

Päätösehdotus Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan siihen, että kiinteistölle saa rakentaa uuden enintään 30 m²:n kokoisen saunarakennuksen vähintään 15 metrin päähän rannasta asemapiirroksen mukaisesti.

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien.

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

Perustelut

Uuden saunarakennuksen rakentaminen hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle on perusteltua. Rakennettava saunarakennus on yksikerroksinen ja väritykseltään sekä muodoiltaan tavanomainen ja sopeutuu näin ollen hyvin ympäröivään maisemaan. Se sijoittuu myös riittävän kauas rantaviivasta ja täyttää rakennusjärjestyksen asettaman etäisyysvaatimuksen. Rakennuksen jätevesien käsittely täyttää valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset. Kiinteistö on lisäksi hyvien kulkuyhteyksien varrella. 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