

Poikkeamislupahakemus / vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentaminen

Kunnanhallitus 21.08.2023 § 94
142/10.03.01.02/2023

Hakija

[REDACTED]

Poikkeamishakemus

Hakemus koskee vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentamista.

Rakennuspaikka

Kylä
Sintsi

Tila

[REDACTED]

RN:o

707-414-

[REDACTED]

Pinta-ala m²

5700

Osoite:

[REDACTED]

Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset:

	Kerrosala / kokonaisala m ²	Kerrosluku	Etäisyys rantaviivasta m	Rakennusvuosi
Vapaa-ajan asuinrakennus	36	1	23	1971
Aitta	30	1	36	2023
Varasto	19	1	20	2020

Hakemuksen kohteena oleva hanke:

	Kerrosala / kokonaisala m ²	Kerrosluku	Etäisyys rantaviivasta m
Vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentaminen	28	1	25

Kaavamääräys/kaavoitustiedot

Kiinteistön alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa.

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 mitoitaa 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 väriytykseen. 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

Vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentaminen on tarpeen lomarakennuksen tulevan käytön kannalta.

Ympäristön rakentaminen

Rajanaapurikiinteistön lähialue on rakentamatonta metsämaata. Kiinteistön asuinrakennus sijaitsee n. 400 metrin päässä lännessä. Lähimmät lomarakennukset sijaitsevat 170 ja 220 metrin päässä etelässä ja pohjoisessa. 500 metrin säteellä sijaitsee yhteensä neljä vapaa-ajan asuinrakennusta ja kuusi vakituista asuinrakennusta.

Yhdyskuntatekniset valmiudet

Kiinteistöllä on PKS:n sähköliittymä ja vesiosuuskunnan vesijohto. Wc-ratkaisuna on kuivakäymälä. Harmaat jätevedet imeytetään tontille.

Kiinteistölle johtava tie ja etäisyys palveluista

Kiinteistölle johtaa Petrolan yksityistie. Etäisyys Rääkkylän taajamaan on n. 25 km.

Vaikutukset luonnonarvoihin ja maisemaan

Rakennuspaikalla ei ole tiedossa erityisiä suojeluarvoja eikä maisemaan tule suuria muutoksia, koska kyseessä on jo olemassa olevan rakennuksen laajentaminen.

Naapurien kuuleminen Rajanaapuri on kuultu hakijan 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 laajennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakennukselle on kulkukelpoinen tie. Puhdasta talousvettä on saatavilla. Jätevesien käsittely täyttää lainsäädännön ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten asettamat vaatimukset.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentaminen 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 kiinteistöllä olevaa vapaa-ajan asuinrakennusta voidaan laajentaa 28 m²:llä liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti.

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien.

MRL 125.4 §:ssä tarkoitettu rakennuslupa vapaa-ajan asuinrakennuksen laajennukselle on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Perustelut

Vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentaminen hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä on perusteltua, koska kyseessä on jo rakennettu ja olemassa oleva rakennuspaikka. Suunniteltu laajennusosa on 1-kerroksinen ja väriykseltään sekä muodoiltaan tavanomainen ja sopeutuu näin ollen hyvin ympäröivään maisemaan. Se sijoittuu myös riittävän kauas rantaviivasta ja täyttää Rääkkylän kunnan rakennusjärjestyksen mukaisen rantarakentamisen etäisyysvaatimuksen. Kiinteistö on lisäksi hyvien kulkuyhteyksien varrella. Poikkeaminen ei näin ollen aiheuta haittaa kaa-voitukselle 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