

Poikkeamislupahakemus / talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vapaa-ajan asuinrakennukseksi ja laajentaminen

Kunnanhallitus 15.01.2024 § 4
3/10.03.00.07/2024

Hakija [redacted]

Poikkeamishakemus Hakemus koskee talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vapaa-ajan asuinrakennukseksi ja sen laajentamista.

Rakennuspaikka

Kylä Hernevaara Tila [redacted] RN:o 707-402-[redacted] Pinta-ala m² 10900

Osoite: [redacted]

Rakennuspaikalla sijaitsevat rakennukset:

	Kerrosala / kokonaisala m ²	Kerrosluk u	Etäisyys rantaviivasta m	Rakennusvuosi
Talousrakennus	68	1	27	1974
Saunarakennus	5	1	15	1980
Aittarakennus	10	1	20	Ei tiedossa
Halkovaja	15	1	20	Ei tiedossa

Hakemuksen kohteena oleva hanke:

	Nykyinen kerrosala, m ²	Laajennuks en kerrosala, m ²	Kerrosluk u	Etäisyys rantaviivasta, m
Talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutos ja laajennus	68	21	1	27

Kaavamääräys/kaavoitustiedot

Rakennuspaikalla ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa.

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.

Hakijoiden esittämät perustelut

Talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen on tarpeen tehdä, koska rakennus on varusteiltaan ja ominaisuuksiltaan nykyään käytännössä vapaa-ajan asuinrakennus ja se täytyy näin ollen luvittaa MRL:n mukaisesti. Rakennuksen laajentaminen taas on tarpeen kiinteistön tulevan käytön kannalta.

Ympäristön rakentaminen

Pohjoisenpuoleisella naapurikiinteistöllä sijaitsee lomarakennus. Idän- ja etelänpuoleiset kiinteistöt ovat rakentamatonta metsämaata. 700 metrin säteellä sijaitsee yhteensä kuusi lomarakennusta ja yksi asuinrakennus.

Yhdyskuntatekniset valmiudet

Kiinteistöllä on PKS:n sähköliittymä ja oma talousvesikaivo kantovedellä. Jätevesien käsittelynä harmaille vesille on maahanimeyttämö ja wc-ratkaisuna kuivakäymälä.

Kiinteistölle johtava tie ja etäisyys palveluista

Kiinteistölle johtaa Vehmasniemen yksityistie. Etäisyys Rääkkylän taajamaan on n. 17 km.

Vaikutukset luonnonarvoihin ja maisemaan

Rakennuspaikalla ei ole tiedossa erityisiä suojeluarvoja eikä maisemaan tule muutoksia, koska kyseessä on jo olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen sekä olemassa olevan katetun terassin muuttaminen umpinaiseksi.

Naapurien kuuleminen Naapurit on kuultu hakijan toimesta eivätkä he vastusta hanketta.

Poikkeamisvalta MRL 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä 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 säädetyt 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 lainsäädännön ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten asettamat vaatimukset.

Talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vapaa-ajan asuinrakennukseksi 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 olevan talousrakennuksen käyttötarkoitus voidaan muuttaa vapaa-ajan asuinrakennukseksi ja että sitä voidaan laajentaa 21 m²:llä liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti.

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien.

MRL 125.4 §:ssä tarkoitettu rakennuslupa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle ja laajentamiselle on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Perustelut

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä on perusteltua, koska kyseessä on jo rakennettu ja olemassa oleva rakennuspaikka. Talousrakennus on nykymuodossaan varusteiltaan ja ominaisuuksiltaan lomarakennuksen määritelmän täyttävä, jonka vuoksi rakennuksen käyttötarkoitus on muutettava vastaamaan nykytilannetta. Rakennus on väriykseltään sekä muodoiltaan tavanomainen ja sopeutuu näin ollen hyvin ympäröivään maisemaan. Kiinteistön 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).