

Poikkeamishakemus

Kunnanhallitus 25.09.2023 § 245

162/10.03.00.02/2023 [Poikkeamishakemus (2023)]

Kuntaan on saapunut 11.9.2023 päivätty seuraavan sisältöinen poikkeamislupahakemus:

ASIA

Moduulirakenteisen lomarakennuksen rakentamista koskeva poikkeamislupahakemus.

HAKIJA

██████████

HAKEMUS

Kunta	Kylä	Vesistö
Tohmajärvi (848)	Uusikylä (424)	Jänisjoki
Tilan nimi	Kiinteistötunnus	Pinta-ala (m ²)
██████████	848-██████████	18589 m ²

Hanke

Uuden moduulirakenteisen vuokrattavan lomarakennuksen rakentaminen entisten purettavien lomamökkien tilalle.

Haettu poikkeaminen

Tohmajärven kunnan rakennusjärjestyksen asettamasta rantarakentamisen etäisyysvaatimuksesta poikkeaminen.

Kunnanhallituksen toimivaltaan kuuluva poikkeaminen.

Kunta (kunnanhallitus) voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksista (MRL 196/2016 171.1 §).

KUULEMINEN / MUISTUTUKSET

Naapurit on kuultu kunnan toimesta.

Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta on pyydetty lausunto poikkeamisluvan tiimoilta.

SELVITYKSET

1. Rakennuspaikka ja sijainti

Kyseessä on Värtsilän uusikylässä sijaitseva ██████████ 848-██████████ kiinteistö, pinta-alaltaan 18589 m². Jänisjoen rantaan rajoittuva rakennuspaikka sijaitsee Värtsilän asemakaava-alueella osoitteessa ██████████

82655 Värtsilä. Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Natura2000-verkoston kuuluvan suojelualueen (Värtsilän laakson luontokokonaisuus) erilliset suojelualueet (Sääperin ja Uudenkylänlammen luonnonsuojelualue, Värtsilän laakson luonnonsuojelualue ja Pikku-Räykyn luonnuonsuojelualue) sijaitsevat kiinteistön länsipuolella n. 150 metrin päässä ja itäpuolella noin 300 metrin päässä. Hankkeesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia suojelualueille.

2. Kaavoitustilanne

Kiinteistön alueella on voimassa Värtsilän kirkonkylän rakennuskaava ja se on kaavassa merkinnällä RM-1 (matkailupalvelujen alue). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa matkailuperävaunuja. Alueelle saa rakentaa myös enintään 300 kem² huoltotiloja tai kevytrakenteisia majoitustiloja.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssä alue on merkinnällä ma/mm (maakunnallisesti merkittävä maisema-alue). Osa-aluemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet.

Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

Alueella on maakuntakaavassa myös merkintä ge-2 (arvokas kallioalue)

Osa-aluemerkinnällä osoitetaan geologian ja luonnonarvojen kannalta vähintään maakunnallisesti arvokkaita kallioalueita, joilla saattaa olla maa-aineslain 3 §:n tarkoittamia ominaisuuksia ja niistä kiviainesten otolle aiheutuvia rajoituksia. Kohdemerkinnällä osoitetaan alle 5 hehtaarin alueet.

Suunnittelumääräys

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen geologiset ja geomorfologiset ominaispiirteet sekä biologiset ja maisemalliset arvot.

3. Aiemmin myönnetyt luvat

Kiinteistölle on aiemmin myönnetty luvat hevostallille (2016-8-R), rantasaunalle (1981-25-R) ja viidelle vuokrattavalle lomamökille.

LAUSUNNOT

Rakennustarkastaja puoltaa hakemusta seuraavin perusteluin ja ehdoin:

Perustelut:

- Kyseessä on ns. vanha rakennuspaikka ja sen koko on riittävä, vähintään 2 000 m².
- Uusi moduulirakenteinen lomarakennus täyttää Värtsilän kirkonkylän rakennuskaavan RM-1 alueen kaavamääräyksen vaatimuksen kevytrakenteisesta majoitustilasta. Lisäksi vanhat lomamökit (5 kpl) puretaan pois ja uusi rakennus tulee samalle paikalle.
- Lomarakennus tullaan liittämään kunnan viemäriverkostoon ja se täyttää näin ollen lain, asetuksen ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset jätevesien käsittelyn osalta.
- Kiinteistölle on käyttökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. pelastuslaitos, sairaankuljetus ja jätehuoltoyritykset pääsevät saapumaan.

- Edellä mainituin perustein rakennustarkastajan näkemyksen mukaan hakemuksen mukainen poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 §).

Ehdot:

- Kiinteistö tulee liittää järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin.
- Vanhat lomamökit (5 kpl) on purettava pois ennen uuden lomarakennuksen loppukatselmusta.
- Uusi rakennettava lomarakennus on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon.
- Rakennuslupa tulee hakea vähintään kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen tulosta lainvoimaiseksi.

Asian valmistelija

rakennustarkastaja Joni Rytönen, rakennusvalvonta@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4209

Esittelijä

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan enintään 142 m²:n kokoisen moduulirakenteisen lomarakennuksen rakentamiseen kunnan rakennusjärjestyksestä poiketen n. 25 metrin etäisyydelle Jänisjoen rannasta.

Rakennustarkastajan lausunnon mukaisia lupaehtoja tulee noudattaa. Muut lupaehdot määrittelee rakennustarkastaja rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

Poikkeamisluvan käsittelystä peritään rakennusvalvontaviranomaisen taksan 9 § mukainen maksu, joka on myönteisen päätöksen kohdalla 220,00 €.

Lisäksi naapureiden kuulemisesta peritään rakennusvalvontaviranomaisen taksan 21.1 §:n mukainen 25 €:n maksu.

Rakennuslupamaksu peritään erikseen rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

Päätöksen antopäivä on 25.9.2023

Päätöksen perustelut:

Rakennustarkastaja on antanut hakemuksesta puoltavan lausunnon.

Naapurikiinteistön omistajille ei aiheudu hankkeesta haitallisia vaikutuksia. Hakemuksen mukainen poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden

saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (MRL 171 §).

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
