

Poikkeamishakemus

Kunnanhallitus 23.10.2023 § 282
162/10.03.00.02/2023 [Poikkeamishakemus (2023)]

Kuntaan on saapunut 1.10.2023 päivätty seuraavan sisältöinen poikkeamislupahakemus:

ASIA

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista koskeva poikkeamislupahakemus.

HAKIJAT

████████████████████

HAKEMUS

Kunta	Kylä	Vesistö
Tohmajärvi (848)	Peijonniemi (411)	Tohmajärvi
Tilan nimi	Kiinteistötunnus	Pinta-ala (m ²)
██████	848-████████	8790 m ²

Hanke

Kerrosalaltaan 82 m²:n suuruisen vuonna 2007 rakennetun lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi.

Haettu poikkeaminen

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi kaavoittamattomalla ranta-alueella tai -vyöhykkeellä (MRL 72.1 §).

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

Kunta on kuullut naapurit poikkeamislupahakemuksen johdosta.
Maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 1 momentissa tarkoitetuilla naapureilla tai muilla asianosaisilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksesta.

SELVITYKSET

1. Rakennuspaikka ja sijainti

Kyseessä on Peijonniemen kylässä sijaitseva [REDACTED] 848-[REDACTED] kiinteistö, pinta-alaltaan 8790 m². Tohmajärven rantaan rajoittuva rakennuspaikka sijaitsee haja-asutusalueella osoitteessa [REDACTED], 82660 Uusi-Värtsilä. Kiinteistö ei sijaitse pohjavesialueella. Noin 600 metrin päässä koillisessa sijaitsee Natura 2000-verkoston kuuluva Peijonniemenlahden luonnonsuojelualue (Peijonniemenlahden vesialue on uhanalaisen hentonäkinruohon tärkeää esiintymisaluetta). Hankkeella ei ole haitallisia vaikutuksia luonnonsuojelualueeseen.

2. Kaavoitustilanne

Alueella ei ole asemakaavaa tai oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistön alueella on merkintä 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.

3. Aiemmin myönnetty luvat

- Toimenpidelupa, lupatunnus 2006-78-T, jätevesijärjestelmän rakentaminen
- Rakennuslupa, lupatunnus 2006-77-R, lomarakennuksen rakentaminen
- Rakennuslupa, lupatunnus 2005-84-R, talousrakennuksen rakentaminen
- Rakennuslupa, lupatunnus 2002-57-R, talousrakennuksen rakentaminen

LAUSUNNOT

Rakennustarkastaja puoltaa hakemusta seuraavin perusteluin ja ehdoin:

Perustelut:

- Kyseessä on ns. vanha rakennuspaikka ja sen koko on riittävä, vähintään 5 000 m².
- Kiinteistöllä on oma talousvesikaivo ja kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä (umpisäiliö wc-vesille ja imeytysratkaisu harmaille jätevesille), joka on hajajätevesilain ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukainen.
- Kiinteistölle on käyttökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. pelastuslaitos, sairaankuljetus ja jätehuoltoyritykset pääsevät saapumaan.
- Rakennus on tiloiltaan ja teknisiltä rakenteiltaan pysyväksi asuinrakennukseksi soveltuva. Lisäksi se on yksikerroksinen, väritykseltään tavanomainen ja soveltuu hyvin ympäröivään maisemaan.
- 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.
- Käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea rakennuslupa 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 lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseksi asuinrakennukseksi ja siihen, että rakennus saa sijaita rakennusjärjestyksen vaatiman 40 metrin sijaan 29 metrin päässä 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 €.

Rakennuslupamaksu peritään erikseen rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

Päätöksen antopäivä on 23.10.2023

Päätöksen perustelut:

Rakennustarkastaja on antanut hakemuksesta puoltavan lausunnon.

Naapurikiinteistöjen omistajat eivät ole esittäneet hankkeesta huomautuksia / muistutuksia eikä ELY-keskus nähnyt tarpeelliseksi antaa lausuntoa hakemuksesta. 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.

Merkitään, että tämän asian käsittelyn jälkeen pidettiin kokouksessa TAUKO klo 17:01 – 17:16.
