

Poikkeamishakemus kiinteistöille 146-423-72-175

Kuntaympäristölautakunta 25.03.2025 § 12
115/10.03.00.02/2025

Valmistelija

toimitilapäällikko Jari Ahponen, jari.ahponen@ilomantsi.fi

Hakija: Yksityinen henkilö.

Hakemus ja hakijan perustelut:

Poikkeamista haetaan kaavamääräyksestä. Kiinteistölle ei ole osoitettu rakennuspaikkaa. Kiinteistön pohjoisosa on suojeltu sm-merkinnällä.

Hakijan perustelut poikkeamiseen:

Nykyinen Ilomantsin kaakkoisosan rantaosayleiskaava on jo vuodelta 1995. Tuolloin Karpanjärven itärannalle on määritetty rakennuspaikkoja rantakilometrille viisi kappaletta. Vesistön koko huomioon ottaen alueella voisi olla 7 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden kuten vastarannalla luoteessa olevilla kolmella kiinteistöllä on.

Suunnitellulla rakennuspaikalla ei ole havaittu suojelumerkinnän mukaisia merkkejä muinaismuistoista. Rakennuspaikalla voidaan tarvittaessa tehdä tutkimuksia ennen rakennusluvan hakemista.

Rakentaminen ei ole vaikutuksiltaan merkittävää eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennushanke: Uuden, enintään 80 m² vapaa-ajan asunnon rakentaminen.

Kiinteistö- ja tonttitiedot:

Kiinteistötunnus: 146-423-72-175

Kiinteistön pinta-ala: 1,2707 ha

Kiinteistö sijaitsee Karpanjärven rannalla.

Kiinteistö on rakentamaton.

Kaavallinen tilanne:

Kaakkoisosan rantaosayleiskaava (lääninhallitus vahvistanut 24.2.1995). Kiinteistö muodostuu osayleiskaavan maa- ja metsätalousalueesta (M). M-alueelle on merkitty muinaismuistolain nojalla suojellun alueen osa (sm).

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 28.5.2007 hyväksymä Ilomantsin kunnan rakennusjärjestys, jonka määräyksiä on noudatettava.

Rakennuskiellot: Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Poikkeamiset:

Kaakkoisosan rantaosayleiskaavan merkittyjen lomarakennuspaikkojen määrästä, kaavamerkinnästä ja rakennusoikeudesta.

Naapureiden kuuleminen ja tiedot: Kunta on kuullut naapureita.

Naapuri on todennut antamassaan kommentissa, että lupaviranomaisen tulee harkita edellytykset luvan myöntämiselle voimassa olevan lainsäädännön, kaavatilanteen ja oikeuskäytännön mukaisesti. Päätöksessä on huomioita maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Jos lupa myönnetään, tulee siinä huomioida se, että rakennuspaikalle kulkeminen hoidetaan niin, että kulkeminen (rakennettava tieyhteys) toteutetaan mahdollisimman pitkälti jo olemassa olevia tieyhteyksiä pitkin, naapureiden maanomistajien kanssa tieoikeuksista sopimalla.

Lausunnot: Lausuntoja ei ole pyydetty.

Lupaviranomaisen toimivalta:

RakL 57 §:n mukaan toimivaltainen viranomainen on kunta.

Esittelijä

kuntatekniikan päällikkö Mustonen Henri

Päätösehdotus

Kuntaympäristölautakunta päättää, että se ei myönnä poikkeamislupaa loma-asunnon rakentamiseen kiinteistölle 146-423-72-175.

Perustelut:

Hakemuksen mukainen rakentaminen on Kaakkoisosan rantaosayleiskaavan vastainen. Rantaosayleiskaavan M-alueella ei ole rakennusoikeutta, eikä rakennuspaikkaa voida muodostaa kaavan vastaisesti.

Poikkeuksen myöntäminen on kunnanvaltuuston hyväksymän osayleiskaavan rantarakentamista koskevan mitoituksen vastainen. Samalla se johtaisi osayleiskaavan ranta-alueen maanomistajien eriarvoiseen kohteluun.

Poikkeuksen myöntäminen tarkoittaisi, että kyseisen rantaosayleiskaavan kaikille ranta-alueella sijaitseville maa- ja metsätalousalueille (M) tulisi myöntää samalla periaatteella poikkeamislupa loma-asunnon rakentamiseen osayleiskaavan vastaisesti maanomistajasta riippumatta.

Rantayleiskaavoituksen johtavana periaatteena on ollut, että ranta-alueiden rantarakentamisen määrä ratkaistaan emättilaperiaatteella. Tarkasteluajankohtana on pidetty vuoden 1969 kiinteistöjakoa. Tarkasteluajankohdalla ennen muodostuneet rakennuspaikat eivät ole mitoituksessa mukana. Mitoituksessa otetaan huomioon emättilalle tarkasteluajankohdan jälkeen muodostuneet rakennuspaikat ja mitoitustavoitteiden mukaiset uudet osayleiskaavaan merkityt lomarakennuspaikat. Tällä on turvattu suunnittelualueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu rakennuspaikkojen määrässä. Hakemuksessa esitetty viisi rakennuspaikkaa rantakilometrillä on hyvin yleinen mitoitus Itä-Suomen rantayleiskaavoissa.

Asemapiirroksen mukaan lomarakennus sijaitsee osayleiskaavan merkityn muinaismuistolain nojalla suojellun alueen osalla (sm).

Edellä mainitun perusteella poikkeamista ei voida myöntää.

Sovelletut lainkohdat:

RakL 57, 64, 185 ja 187 §:t (751/2023)

Päätös

Hyväksyttiin.

Toimenpiteitä varten ja tiedoksi