

Poikkeamishakemus kiinteistölle 146-401-14-1

Kuntaympäristölautakunta 20.05.2025 § 21
176/10.03.00.02/2025

Valmistelija

toimitilapääällikkö Jari Ahponen, jari.ahponen@ilomantsi.fi

Hakija

Yksityinen henkilö

Hakemus ja hakijan perustelut

Poikkeaminen Koitereen rantaosayleiskaavan käyttötarkoituksesta. Hakemuksen mukaan lomarakennuksen (RA) käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa asuinrakennukseksi (AO).

Hakijan perustelut poikkeamiseen:

Rakennuspaikalle on rakennettu lomarakennus vuonna 2017. Silloin kiinteistön omistajat ovat olleet työelämässä ja asuneet Keski-Suomessa. Eläköitymisen jälkeen he ovat muuttaneet Pohjois-Karjalaan ja hankkineet asunnon Lehmossa. Lehmon asunto on jäämässä tarpeettomaksi, koska hakijat haluavat muuttaa asumaan pysyvästi Koitereen asunnolle harrastusten pariin.

Loma-asunto on rakennettu varustukseltaan ja jätevesien käsittelyltään täysin vakituiseen asumiseen soveltuvaksi. Vakituinen asuminen ei edellytä koulukuljetuksia eikä muita rasitteita Ilomantsin kunnalle.

Hakija on perustellut suullisesti, että käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa Koitereen osayleiskaavan toteutukselle eikä se aiheuta haittaa ympäristölle.

Rakennushanke

Kerrosalaltaan 121 m²:n suuruisen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön.

Kiinteistö ja sijainti

Kiinteistö: 146-401-14-1

Pinta-ala: 5,246 ha

Hakija omistaa kiinteistön.

Sijainti: rakennuspaikka sijaitsee Koitereen rantaosayleiskaavan alueella osoitteessa Syväysentie 60 c.

Kaavallinen tilanne

Alueella on voimassa Ilomantsin kunnanvaltuuston 26.5.2007 hyväksymä Koitereen rantaosayleiskaava. Osayleiskaavassa hakemuksen mukainen rakennuspaikka on omarantaisten loma-asuntojen korttelialuetta (RA), jolle saa sijoittaa loma-asunnon, rantasaunan ja talousrakennuksia. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa 8 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 240 k-m². Lomarakennuksen enimmäiskoko saa olla 150 k-m² ja rantasaunan 25 k-m².

Rakennusjärjestys

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

Poikkeamiset

Poikkeamista haetaan rantaosayleiskaavan käyttötarkoituksesta. Hakijoiden tarkoituksena on muuttaa vuonna 2017 rakennetun lomarakennuksen käyttötarkoitus pysyvään asuinkäyttöön.

Hakemuksen mukaisella lomarakennuspaikalla sijaitsee 121 k-m²:n suuruinen lomarakennus ja 32 k-m²:n suuruinen venevaja. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala on 153 k-m². Rakennusoikeutta on jäljellä 87 k-m².

Naapureiden kuuleminen

Kunta ja hakija ovat kuulleet naapureita. Hakijan kuulemilla naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Kunnan kuulemalla naapurilla oli huomautettavaa. Mielipiteessä on todettu, että, käyttötarkoituksen muutokseen ei ole huomautettavaa, mutta tien käytöstä on todettu seuraavaa:

- miten palvelut hoidetaan, kun mökkitie on esim. meillä 5 km yleiseltä tieltä.
- tie on helposti lumen tukkima pienelläkin tuulella. Miten kelataksi pääsee, tällä tiellä ei takavedolla tai matalalla autolla pääse ilman hyvää aurausta ja hiekoitusta.
- kuka maksaa tien hoidon ja perusparannustakin tarvitsee enemmän.
- miten hälytysajoneuvot, koulukyydit, vanhuspalvelut, jäteautot ym.
- ajan myötä vaatimustaso tiehen kasvaa. Nyt tie on tehty niin kapeaksi, että on turvallisuusriski jo nyt ja leventtäminen maksaa.
- jos tämä muutos toteutuu, olemme mekin halukkaita anomaan muutoksen.

Hakija on antamassaan suullisessa vastineessa todennut, että rakennuspaikalle johtavan tien varrella on kolme lomarakennuspaikkaa, jotka ovat ympärivuotisessa käytössä. Talvisin tien auraus on hoidettu, eikä ongelmia ole esiintynyt. Tien kunnossa ei ole huomautettavaa.

Lausunnot

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksella ei ollut huomauttamista hakemuksesta.

Pelastuslaitos on antamassaan lausunnossa tuonut esille paloturvallisuuteen, osoitemerkinään ja tien kantavuuteen liittyviä asioita. Lopputoteamus on, että kohteen saavutettavuus huomioiden ei pelastusviranomaisella ole huomautettavaa käyttötarkoituksen muutokseen.

Lupaviranomaisen toimivalta

RakL 57 §:n mukaan toimivaltainen viranomainen on kunta.

Päätösehdotus

Koska luvan myöntämiselle on olemassa RakL 57 §:n mukaiset edellytykset päättää kunta ympäristölautakunta myöntää hakijalle poikkeamislupahakemuksen mukaisen luvan muuttaa lomarakennuksen käyttötarkoitus asuinrakennukseksi.

Perustelut

Hakemuksessa kuvattu käyttötarkoituksen muutos Koitereen ranta-osayleiskaavan vastaisesti ei aiheuta haittaa osayleiskaavan toteutukselle tai alueidenkäytön muullekaan järjestämiselle.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on hakijan ympärivuotisessa loma-asuntokäytössä jo jonkin aikaa ja nyt se on tarkoitettu pysyvästi asuinkäyttöön. Käyttötarkoituksen muutos ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Jätevesien käsittely on hoidettu asianmukaisella ja ympäristön hoidon kannalta kestäväällä tavalla.

Koitereen rantaosayleiskaavassa on osoitettu uusia pysyvään asumiseen tarkoitettuja asuinrakennuspaikkoja. Tasapuolisen kohtelun näkö-kulmasta mahdollisuus käyttötarkoituksen muutokselle on sallittava myös lomarakennuspaikoilla, jotka täyttävät pinta-alansa ja muiden ominaisuuksien puolesta asuinrakennuspaikalta vaadittavat ominaisuudet.

Rakennuspaikalta on kirkonkylälle matkaa noin 44 kilometriä, joten palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

Ennen rakentamisen aloittamista on säädetyssä järjestyksessä haettava ja saatava rakentamislupa ja esitettävä todistus tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Sovelletut lainkohdat

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

Lunastus

Myönteinen päätös 420,00 € (alv 0 %)

Kielteinen päätös 420,00 € (alv 0 %)

Päätös

Hyväksyttiin.

Toimenpiteitä varten ja tiedoksi

1. Hakija
2. Huomautuksen jättäjä
3. Pohjois-Karjalan Ely-keskus
4. Ilomantsin kunnan rakennusvalvonta