

Poikkeamishakemus kiinteistölle 146-408-14-32

Kuntaympäristölautakunta 24.09.2025 § 35
343/10.03.00.02/2025

Valmistelija toimitilapäällikkö Jari Ahponen, jari.ahponen@ilomantsi.fi

Hakija

Yksityinen henkilö

Hakemus ja hakijan perustelut

Poikkeaminen Kaltialan ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta. Hakijan tarkoituksena on muuttaa lomarakennuksen käyttötarkoitus asuinrakennukseksi.

Hakijan perustelut poikkeamiseen:

Rakennuspaikalle on rakennettu omakotitalon kokoinen saunarakennus, joka on muutettu omakotitaloa vastaavaksi jo vuosia sitten. Pinta-ala ei ole muuttunut alkuperäisestä ja nyt rakennus pitäisi muuttaa luvissa omakotitaloksi.

Rakennushanke

Kerrosaltaan 28 m²:n suuruinen saunamökkirakennus muutetaan pysyvään asuinkäyttöön.

Kiinteistö ja sijainti

Kiinteistö: 146-408-14-32,
Ranta-asemakaavan kortteli 1 tontti 2
Pinta-ala: 0,506 ha
Hakija omistaa kiinteistön.

Sijainti: rakennuspaikka sijaitsee Kaltialan ranta-asemakaavan alueella Koitereen rannalla osoitteessa Suukyläntie 29 d.

Kaavallinen tilanne

Alueella on voimassa Ilomantsin kunnanvaltuuston 26.9.1994 hyväksymä ja Pohjois-Karjalan lääninhallituksen 20.1.1995 vahvistama Kaltialan ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaavassa hakemuksen mukainen rakennuspaikka on loma-asuntojen korttelialuetta (RA), jolle saa rakentaa yhden loma-asunnon, jonka suurin sallittu kerrosala on 100 m² sekä yhden sauna- ja yhden talousrakennuksen, joiden suurin yhteenlaskettu kerrosala on 50 m².

Rakentamisessa on otettava huomioon ranta-asemakaavassa erillispienalojen rakennuspaikkaa koskevat määräykset sekä kunnanvaltuuston hyväksymät ympäristönsuojelumääräykset koskien jätevesien käsittelyä.

Rakennusjärjestys

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

Poikkeamiset

Poikkeamista haetaan ranta-asetmakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennuksen etäisyydestä Koitereen keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hakijan tarkoituksena on muuttaa lomarakennuksen käyttötarkoitus pysyvään asuinkäyttöön.

Rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ei täytä rakennusjärjestyksen edellyttämää 40 metrin etäisyysvaatimusta.

Hakemuksen mukaisella lomarakennuspaikalla sijaitsee 28 k-m²:n suuruinen saunamökki ja 13 k-m²:n suuruinen varasto. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala on 41 k-m². Rakennusoikeutta on jäljellä 109 k-m².

Lomarakennus sijaitsee 30 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Naapureiden kuuleminen

Kunta on kuullut naapureita. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on lausunnossaan todennut, että ranta-asetmakaavassa ei oteta kantaa etäisyysvaatimuksiin, joten hankkeessa voi olla tarpeen poiketa rakennusjärjestyksen määräyksestä, jonka mukaan vakituisen asuinrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä. Lisäksi on todettu, että kunnalle voi aiheutua kustannuksia palveluiden järjestämisessä, esim. koulukyytien muodossa.

Lupaviranomaisen toimivalta

RakL 57 §:n mukaan toimivaltainen viranomainen on kunta.

Esittelijä

toimitilapäällikkö Ahponen Jari

Päätösehdotus

Koska luvan myöntämiselle on olemassa RakL 57 §:n mukaiset edellytykset, päättää kuntaympäristölautakunta myöntää hakijalle poikkeamislupahakemuksen mukaisen luvan muuttaa lomarakennuksen käyttötarkoitus asuinrakennukseksi, sekä poiketa rakennusjärjestyksen mukaisesta etäisyysvaatimuksesta keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Perustelut

Hakemuksessa kuvattu käyttötarkoituksen muutos Kaltialan ranta-asetmakaavan vastaisesti ei aiheuta haittaa kyseisen ranta-asetmakaavan toteutukselle tai alueidenkäytön muullekaan järjestämiselle. Ranta-asetmakaavan kortteleissa 2 ja 3 on osoitettu yhteensä kolme rakennuspaikkaa erillispientalojen alueiksi, joten tästäkin syystä käyttötarkoituksen muutosta voidaan pitää hyväksyttävänä.

Rakennuspaikka täyttää pinta-alansa puolesta asuinrakennuspaikan vaatimukset.

Hakijan antaman selvityksen mukaan rakennuspaikan etäisyys lähimpään ala- ja yläkouluun ja päiväkotiin sekä kauppaan on 22 kilometriä. Kuntakeskukseen on matkaa noin 60 kilometriä, joten palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

Rannan muoto kyseisellä alueella on jyrkkäpiirteinen ja hakemuksen mukaisen rakennuksen sijainti 30 metrin etäisyydellä keskivedenkorkeuden mukaiselta rantaviivalta on perusteltua.

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

Rakennusvalvonta
Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Hakija