

Poikkeamishakemus kiinteistölle 146-403-4-73

Kuntaympäristölautakunta 24.09.2025 § 36
344/10.03.00.02/2025

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

Hakija

Yksityiset henkilöt.

Hakemus ja hakijan perustelut

Poikkeaminen Koitereen rantaosayleiskaavan määräyksestä, jonka mukaan saunarakennuksen enimmäiskerrosala on 25 m².

Hakijan perustelut poikkeamiseen:

Koitereen oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan mukaisesti RA-1 kaavoitusalueella sijaitsevalle kiinteistölle saa rakentaa rantasaunan, jonka enimmäiskoko on kaavassa rajattu 25 kerrosneliömetriin. Rakennetaan rakennuksen pinta-ala 29 k-m² ylittäisi siis tällöin 18 % kaavamääräyksen mukaisen rajan.

Kaavamääräysten/rakennusjärjestyksen mukaisesti saunarakennuksesta vähintään puolet tulee olla saunaa palvelevia tiloja. Rakennettavasta rakennuksesta 61 % on tuvan puoleista oleskelutilaa, joka toimii saunomisen vilvoittelutilana ja toissijaisesti esim. vierashuoneena.

Esitämme, että pinta-alan ylittymisen vaikutukset jäävät vähäisiksi. Ylitykset eivät ole kovin suuria, lisäksi kiinteistöllä on enemmän kuin riittävästi rakennusoikeutta jäljellä. Saunarakennus tulisi sijoittumaan kiinteistöllä Kampilahden suojaisaan poukamaan, josta se näkyy ainoastaan poukaman vastakkaisella puolella sijaitsevalle naapurille. Alue jätetään muutoin luonnonmukaiseen tilaan ja olemassa oleva suojapuusto säilytetään. Uusi saunarakennus palvelee olemassa olevaa vapaa-ajan rakennusta.

Rakennushanke

Kerrosalaltaan 29 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentaminen.

Kiinteistö ja sijainti

Kiinteistö: 146-403-4-73

Pinta-ala: 1,113 ha

Hakijat omistavat kiinteistön.

Sijainti: rakennuspaikka sijaitsee Koitereen rantaosayleiskaavan alueella osoitteessa Kampiniementie 13.

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 määräyksestä, jonka mukaan rantasaunan enimmäiskerrosala saa olla enintään 25 k-m².

Hakemuksen mukaisella lomarakennuspaikalla sijaitsee 50 k-m²:n suuruinen lomarakennus ja 30 k-m²:n suuruinen varasto. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala on 82 k-m². Uudisrakentamisen jälkeen rakennusoikeutta on jäljellä 131 k-m².

Naapureiden kuuleminen

Kunta on kuullut naapureita. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on lausunnossaan tuonut esille hakemuksen mukaisen saunarakennuksen kerrosalan suhteessa osayleiskaavan sallimaan kerrosalaan sekä saunaa palvelevien tilojen pinta-alaan. Lisäksi on todettu, että yli 25 k-m² suuruisen talousrakennuksen mukainen etäisyysvaatimus koskee myös hakemuksen mukaista saunarakennusta. Jos rakennusta päädytään käsittelemään saunana, vaatii se lisäksi poikkeamisen Ilomantsin kunnan rakennusjärjestyksen määräyksestä, jonka mukaan saunarakennuksen avokuistin pinta-ala saa olla enintään 50 % saunan kerrosalasta. Hakemuksen mukaan terassin suuruus on 29,8 m².

Vastineena lausuntoon todetaan, että hakemuksen mukainen rakennus tulkitaan saunarakennukseksi hakemuksessa esitetyn pääsuunnitelman mukaisesti. Rakennuksen pääpiirustuksen mukaan saunarakennukseen ei kuulu katettua avokuistia, joten rakennusjärjestyksen määräyksestä koskien katetun kuistin enimmäispinta-alaa, ei tarvitse poiketa. Etäisyysvaatimuksesta on poikettava, koska kyseessä on yli 25m² saunarakennus.

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 saunarakennuksen uudisrakentamiselle 15 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Perustelut

Hakemuksessa kuvattu uudisrakennus Koitereen rantaosayleiskaavan vastaisesti ei aiheuta haittaa osayleiskaavan toteutukselle tai alueidenkäytön muullekaan järjestämiselle.

Hakemuksen mukainen uudisrakennus soveltuu hyvin rakennettuun lomarakennuspaikkaan. Uudisrakennus ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Saunan käytössä muodostuvat harmaat jätevedet on hoidettavissa hakemuksessa esitetyllä tavalla.

Koska kyseessä on talousrakennus, jonka kerrosala on alle 30 k-m², rakentamislain mukaan rakennushankkeelle ei tarvitse hakea rakentamislupaa.

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