

Poikkeamislupa 13/2023

Tekninen lautakunta 28.11.2023 § 138

305/10.03.00.01/2023

Hakija:

Hakija hakee lupaa maanomistajan valtakirjalla.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 8592 m².

Rakennushanke:

Noin 25 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen saunarakennuksen käyttötarkoituksen muutos väliaikaisesti asuinrakennukseksi.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurna. Kaavassa rakennuspaikka sijoittuu loma-asuntoalueelle (RA). Kaavamerkinnän mukaan alue varataan loma-asuntorakentamiseen. Uuden rakennuspaikan tulee olla vähintään 5000 m². Kullekin tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon talusrakennuksineen, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 150 m². Loma-asunnon tulee olla vähintään 30 m rannasta ja enintään 25 m²:n suuruisen rantasaunan 15 m keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

Kaavassa rakennuspaikalle on osoitettu uuden lomarakennuksen ohjeellinen sijoituspaikka.

Rakennuspaikalle on myönnetty poikkeamislupa ympärivuotiseen asumiseen vuonna 2016.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 8.6.2020 hyväksymä rakennusjärjestys, jonka määräyksiä on noudatettava, ellei yleis- tai asemakaavassa ole toisin määrätty.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa MRL 38 §:n tai 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Haetut ratkaisut:

Haetaan poikkeamislupaa olemassa olevan saunarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle asuinrakennukseksi. Saunarakennusta on tarkoitus käyttää asuinrakennuksena enintään viiden (5) vuoden ajan.

Hakijan perustelut:

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska rakennus on jo rakennettu eikä tarvetta muutoksille ole ja rakennuslupaa sekä poikkeamislupaa haetaan vain viiden vuoden ajaksi sekä myöskin rantarakentamisen määrä ei kasva, vaan rakennus on edelleen kerrosalaltaan 25 m² lähellä rantaa.

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, sillä ollaan liitytty kunnalliseen vesi- ja viemärijärjestelmään, ei tarvitse kaataa puita tai tehdä mitään muutoksia tontilla.

Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, sillä mitään uutta ei rakenneta, vaan otetaan vain olemassa oleva rakennus väliaikaisesti tarkoituksen mukaiseen käyttöön.

Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, sillä mitään uutta ei rakenneta, vaan otetaan vain olemassa oleva rakennus väliaikaisesti tarkoituksen mukaiseen käyttöön eli saunaa käytetään peseytymiseen ja tupaa asumiseen.

Naapureiden kuuleminen:

Kunta on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Lausunto:

Hakemus koskee olemassa olevan noin 25 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen käyttötarkoituksen muutosta asuinrakennukseksi enintään viideksi vuodeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Olemassa olevan saunan väliaikainen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi ei aiheuta tällä alueella em. haittoja.

Kyseiselle rakennuspaikalle on vuonna 2016 myönnetty poikkeamislupa rakentaa ympärivuotinen asuinrakennus lomarakennuspaikalle. Asuinrakennuksen rakentamiselle on myös myönnetty rakennuslupa, joka on voimassa 20.12.2025 asti.

Poikkeaminen ei MRL 171 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole tiedossa sellaisia luonnonsuojelullisia tai rakennetun ympäristön suojeluun liittyviä tavoitteita, joiden saavuttamista haetun kaltainen toimenpide vaikeuttaisi.

Edelleen MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Haettu toimenpide ei ole merkittävää rakentamista eikä aiheuta em. haittoja. Saunaan tulee kunnallinen vesi- ja viemärijärjestelmä. Saunassa ei ole vesivessaa, vaan vieressä on ulkokuusi.

Saunarakennusta on mahdollista käyttää asuinrakennuksena siihen saakka, kunnes rakennuspaikalle rakentuu uusi päärakennus, kuitenkin enintään viisi (5) vuotta. Rakennuspaikalla saa olla yksi päärakennus.

Käyttötarkoituksen muutos edellyttää uuden rakennusluvan hakemista, jossa tarkastellaan rakennuksen soveltuvuus ympärivuotiseen asumiseen. Tämä poikkeamislupa ei muuta käyttötarkoitusta.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 18 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää erillisistä suunnittelutarveratkaisuista ja tekee poikkeamispäätökset.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen ja ehtojen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 465 euroa
Naapureiden kuulemiset 195 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 1.12.2023

Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 1.12.2025

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
