

Kiinteistöä 541-411-183-16 koskeva poikkeamislupa

Lupajaosto 26.10.2023 § 29
365/10.03.00.02/2023

Lausunnon antaja:

Kaupunkirakennepalvelut
Maankäyttö
Pvm

Rakennustarkastaja:

Hakemuksen kohde:

Nurmeksien kaupungin Nurmesjärven rannalla oleva kiinteistö 541-411-183-16. Rakennuspaikan pinta-ala 6365 m².

Kaavatilanne:

Alueella ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Yleiskaavoitusta ohjaa alueella voimassa oleva Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040.

Rakennushanke:

Olemassa olevan lomarakennuksen muuttaminen asuinrakennukseksi.

Rakentamisrajoitus:

Rakentaminen kaavoitetun alueen ulkopuolella edellyttää suunnittelutarveratkaisun tai poikkeamisluvan ennen kuin akennuslupa voidaan myöntää. Poikkeamispäätöksellä (MRL 171 §), silloin kun kyseessä on kaavaton ranta-alue tai rantayleis- tai asemakaavassa alue on osoitettu lomarakennuspaikaksi.

Hakijan esittämät perustelut ja erityiset syyt:

Kiinteistön lähellä on jo ennestään vakituista asumista. Lähimmät asuinrakennukset ovat noin 200 metrin etäisyydellä.

Viralliseen tiehen matkaa noin 300 metriä.

Kiinteistö kuuluu Lautiaisen vesi- ja jätevesiosuuskuntaan.

Puhdasvesi tulee Nurmeksien vedeltä.

Aiempi poikkeamislupa saatu rakennuksen laajennuksen osalle.

Rakennus täyttää sille edellytetyt asuinrakennuksen vaatimukset.

Energiaselvitys tehty 2023.

Ei merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle.

Ei merkittävää maisemallista vaikutusta, koska rannalla on tällä hetkellä olemassa olevaa rantarakentamista.

Ei uutta rakentamista, koska rakennus on ollut kiinteistöllä ja alueella on muuta vanhaa omakotirakennuskantaa.

Ei aiheuta haitallisia ympäristövaikutuksia.

Liittyy ympäristön ja kaupunkikuvan parantamiseen sekä alueelle yleiskaavan toteuttamiseen ja sen edistämiseen.

Naapureiden kuuleminen:

Naapurien kuuleminen: (MRL 173 §).

Hakija on kuullut naapureita. Naapureilla ei ole huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Rakennuspaikan vesi-, jätevesi ja jätehuolto sekä tieyhteys:

Alueella on olemassa vesi- ja jätevesiosuuskunta. Alueella on jo olemassa oleva tieverkosto, joka on kunnallisen tienhoidon piirissä.

Jätehuolto toimii Jättekukko Oy:n kautta kimppa-astialla.

Rakennuksella on pysyvä osoite, pelastushenkilökunta pääsee tarvittaessa perille.

Vt. maankäyttöpäällikön lausunto ja perustelut:

Hanke: Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos:

Alueen yleiskaavoitustyö on keskeneräinen ja sitä viedään eteenpäin. Asia tulee käsitellä yleiskaavoituksen yhteydessä.

Ratkaisuvalta:

Nurmeksen kaupungin hallintosäännön 22 § mukaan lupajaosto päättää MRL:n 171 §:n mukaisista poikkeamisluvista.

Rakennustarkastaja: Lomarakennus täyttää asuinrakennuksen edellyttämät vaatimukset ja sen kautta lomarakennus soveltuu ympärivuotiseen asuinkäyttöön.
Käyttötarkoituksen muutos (vapaa-ajan asunnon muutos pysyvään asumiseen) edellyttää poikkeamislupaa.

Hakemuksen kohde sijaitsee alueella, jossa rakentaminen tulee ensisijaisesti ratkaista kaavoituksen kautta. Hakija on esittänyt erityiset syyt ja hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos voidaan katsoa maankäytöllisesti sellaiseksi, että se ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lähiympäristöönsä suhteutettuna hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos (rakentaminen) ei voida myöskään katsoa aiheuttavan haitallista yhdyskuntakehitystä, eikä johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen mukaisella käyttötarkoituksen muutoksella ei muodostu uutta rantaa rajaavaa rakennuspaikkaa.

Poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos MRL 171 §:ssä säädetyt poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa pykälän 3 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Poikkeamisasiossa on käytettävissä sekä oikeusharkintaa että tarkoituksenmukaisuusharkintaa.

Esitän, että Lupajaosto myöntää hankkeelle poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16 §, 137 §, 171 – 174 §

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta julkipanopäivästä lukien.

Lupajaosto:

Esitys hyväksyttiin.