

Poikkeamislupahakemus / loma- ja saunarakennuksen sekä katoksen rakentaminen

Kunnanhallitus 16.09.2024 § 109
158/10.03.00.07/2024

Hakijat [redacted]

Poikkeamishakemus Hakemus koskee uuden loma- ja saunarakennuksen sekä katoksen rakentamista

Rakennuspaikka

Kylä	Tila	RN:o	Pinta-ala m²
Venturinniemi	[redacted]	707-417-[redacted]	4000

Kiinteistön osoite on [redacted]

Kiinteistö on tällä hetkellä rakentamaton.

Hakemuksen kohteena oleva hanke:

	Kerrosala / kokonaisala m²	Kerrosluk u	Etäisyys rantaviivasta m
Lomarakennuksen rakentaminen	70	1	40
Saunarakennuksen rakentaminen	30	1	15
Katoksen rakentaminen	40	1	30

Kaavamääräys/kaavoitustiedot

Kiinteistön alueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 antaa ranta-alueille seuraavat suunnittelumääräykset ja -suositukset:

Suunnittelumääräys

Ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistykseen alueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentaminen tulee mitoittaa siten, että suunnittelussa turvataan alueen luonnon monimuotoisuus, riittävä vapaan rantaviivan määrä sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.

Suunnittelusuositus

Taajamien ja kylien läheisyydessä voidaan rantarakentamisessa käyttää kunnassa yleisesti käytettyä rantarakentamisen mitoitusta tiiviimpää mitoitusta.

Rakennuspaikkaa koskevat MRL:n vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 § 2 momentin mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliömetriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Rakennusjärjestys

Rääkkylän kunnan rakennusjärjestyksen 4.1 kohdan mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 neliömetriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

5.1 kohdan mukaan rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä ja vakituisen asuinrakennuksen sekä yli 80 m²:n suuruisen muun rakennuksen 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä kuitenkin vähäisesti poiketa.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä. Rakennelma (kota, katos, tms.) ja liikuteltava laite (asuntovaunu), lukuun ottamatta venevajaa, tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Venevaja tulee rakentaa rannan puu- tai kasvillisuusrajasta maalle päin.

Hakijoiden esittämät perustelut

Rakennusten rakentaminen on tarpeen kiinteistön tulevan käytön kannalta.

Ympäristön rakentaminen

Lännenpuoleisella rajanaapurikiinteistöllä sijaitsee vakituinen asuinrakennus. Muut rajanaapurikiinteistöt ovat rakentamatonta metsämaata. 500 metrin säteellä sijaitsee yhteensä 16 vapaa-ajan asuinrakennusta ja 2 vakituista asuinrakennusta.

Yhdyskunnalliset valmiudet

Kiinteistön lähistöllä on PKS:n sähkölinja. Suunniteltuna jätevesiratkaisuna on umpisäiliö wc-vesille ja imeytysratkaisu harmaille vesille. Talousvesi on tarkoitus ottaa omasta kaivosta.

Kiinteistölle johtava tie ja etäisyys palveluista

Kiinteistölle johtaa Venturin yksityistie. Etäisyys Rääkkylän taajamaan on n. 24,5 km.

Vaikutukset luonnonarvoihin ja maisemaan

Luontoarvot eivät heikkene eikä maisemaan tule merkittävää muutosta, koska rakennettavat loma- ja saunarakennus sekä katos ovat 1. kerroksisia, väritykseltään tavanomaisia ja maisemaan sopeutuvia.

Naapurien kuuleminen Rajanaapurit on kuultu kunnan toimesta eivätkä he vastusta poikkeamisluvan myöntämistä. Kuulemiset ovat asian oheismateriaalina.

Poikkeamisvalta MRL 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamis- tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Rääkkylän kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitukselle kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa poikkeamislupaa koskevan asian ratkaiseminen.

Poikkeamisen edellytykset

MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamisen tulee täyttää sille MRL 117 §:ssä säädetty sekä muut MRL:n mukaiset ja sen nojalla asetetut vaatimukset.

MRL 116 §:n mukaisesti rakennuspaikka on tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpoinen sekä riittävän suuri.

MRL 117 §:n mukaisesti rakennukset soveltuvat rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttävät kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Kiinteistölle on kulkukelpoinen tie. Puhdasta talousvettä on saatavilla. Jätevesien käsittely täyttää valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset.

Loma- ja saunarakennuksen sekä katoksen rakentaminen ei lisää alueen rakentamista tai muuta kuormitusta eikä täten vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Jätehuolto on järjestettävä siten, ettei jätteistä aiheudu terveyshaittaa.

Valmistelija: rakennustarkastaja Joni Rytönen, puh. 050 434 2473.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan siihen, että Leppäkerttu 707-417-0005-0081 kiinteistölle voidaan rakentaa 70 m²:n kokoinen lomarakennus, 30 m²:n kokoinen saunarakennus ja 40 m²:n kokoinen katos asemapiirroksen mukaisesti.

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien.

MRL 125.4 §:ssä tarkoitetut rakennusluvat rakennusten rakentamiselle on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Perustelut

Uuden loma- ja saunarakennuksen sekä katoksen rakentaminen hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle on perusteltua, koska rakennukset ovat väritykseltään sekä muodoiltaan tavanomaisia ja sopeutuvat näin ollen hyvin ympäröivään maisemaan. Ne sijoittuvat myös riittävän kauas rantaviivasta ja täyttävät rakennusjärjestyksen asettaman rantarakentamisen etäisyysvaatimuksen. Rakennusten jätevesien käsittely täyttää valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset. Kiinteistö on lisäksi hyvien kulkuyhteyksien varrella. Poikkeaminen ei näin ollen aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon- ja ympäristönsuojelullisten tavoitteiden toteutumista. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Maksu ja sen perustelut

Päätöksestä peritään Rääkkylän rakennusvalvontaviranomaisen maksujen ja maksuperusteiden taksan mukaisesti viranomaismaksua poikkeamispäätöksen tehtävistä 250 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös toimitetaan hakijalle ja lähetetään tiedoksi Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle. Päätökseen voi hakea muutosta kirjallisella valituksella Itä-Suomen hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Sovelletut oikeusohjeet: MRL §:t 116, 117, 171 - 174