

Poikkeamislupapäätös

Tekninen ja ympäristölautakunta 27.11.2024 § 48
174/10.03.00/2024

Valmistelija

Tapani Puhakka, vs. rakennustarkastaja, puh. 040 172 3588

Hakija



Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poikkeusta haetaan

MRL 171 §:n nojalla 72 §:n 1 momentin säännöksistä

(MRL 72 §:n 1 mom: Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena)

MRL 171 § : Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Poikkeamisvalta kuuluu kunnalle, koska kyseessä on kaavan salliman vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttaminen asuinrakennukseksi, eikä kyseessä ole rakennusoikeuden ylitys kaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta.

Kaavin kunnan rakennusjärjestyksen määräyksistä (KV 29.3.2001)

Kohta 4.1

Rakennuspaikan pinta-alan on oltava pysyvän asunnon rakentamista varten vähintään 5000 m²

Niittyrinne RN:o 28:57 pinta-ala on 4480 m²

Kohta 5.1

Vakituisen asuinrakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m sekä alimman lattiataason vähintään 1,0 m ylävesirajaa korkeammalla.

Niittyrinne RN:o 28:57 vapaa-ajan asunnon etäisyys rantaviivasta on n. 33,5 m.

Loma-asunto on useita metrejä ylävesirajaa korkeammalla.

Tila ja pinta-ala

Niittyrinne RN:o 28:57 (204-408-28-57), pinta-ala 4480 m².

Rakennushanke ja sen kuvaus

Poikkeamislupaa haetaan Kaavin Luikonniemessä sijaitsevalle Kaavinjärvi-Rikkavesi rantaosayleiskaava-alueeseen (KV 28.4.2005) kuuluvalla RA-4-rakennuspaikalle. Kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on 200 m². Poikkeamisluvalla haetaan lupaa muuttaa kiinteistöllä olevan kerrosaltaan 131,5 m² vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus vakituiseksi asuinrakennukseksi. Kiinteistöllä on lisäksi erillinen kerrosaltaan 30 m² rantasauna ja talousrakennus kerrosaltaan 15 m². Kiinteistö muodostaa neljän loma-asunnon ryhmän, joilla on yhteinen porakaivo ja jätevesien käsittelyjärjestelmä (Weho-Puts 20). Kiinteistön jätehuolto on hoidettu asianmukaisesti. Kiinteistölle on kunnossa oleva aurattu autotie.

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapurikuulemisen kiinteistöiltä Niittylahti RN:o 28:58 ja Niityranta RN:o 28:56 Naapurit ovat antaneet suostumuksensa käyttötarkoituksen muutokseen.

Lausunnon antajat

Kaavoituksen osalta vs. rakennustarkastaja Tapani Puhakka toteaa seuraavasti: Rakennuspaikka kuuluu Kaavinjärvi-Rikkavesi rantaosayleiskaavaan ja on kaavassa varattu vapaa-ajan rakennuspaikaksi (RA). Haettu toimenpide ei vaikuta kaavan mukaisiin rakennusoikeuksiin ja kiinteistö soveltuu myös kokonsa puolesta vakituiseen asuinkäyttöön. Rakennus on valmistunut 2011 ja se on toteutettu täyttämään asumiselle edellytetyt vaatimukset.

Kartta ja kaavaote on jaettu lautakunnan jäsenille esityslistan mukana.

Vaikutusten arviointi

-

Esittelijä

Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan Kaavin kunnan Luikonlahden kylässä olevalle tilalle Niityrinne RN:o 28:57 Hakija voi muuttaa kerrosaltaan 131,5 m² vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen vakituiseksi asuinrakennukseksi erikseen haettavalla rakennusluvalla. Lisäksi lautakunta myöntää poikkeuksen Kaavin kunnan rakennusjärjestyksen kohdista 4.1 ja 5.1. (rakennuspaikan koko ja rakennuksen etäisyys rantaviivasta). Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä todetaan mm. rakenteiden ja teknisten ominaisuuksien riittävyydet. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta luvan antopäivästä, jona aikana rakennuslupa on haettava. Rakennuslupa käyttötarkoituksen muutokselle voidaan myöntää, kun myönteisen poikkeamislupapäätöksen valitusaika on kulunut ja hakija on tämän jälkeen hakenut Itä-Suomen hallinto-oikeudesta päätökselle lainvoimaisuusleiman.

Perustelut:

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun ja rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeuksen myöntäminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kiinteistö rakennuksineen soveltuu vakituiseen

asuinkäyttöön. Vakituisesti asutut kiinteistöt pitävät aluetta asutun ja elinvoimaisen näköisenä. Aukkaat pitävät myös alueen siisteydestä ja viihtyvyydestä osaltaan huolta.

Päätös

Esityksen mukaan.

Toimenpiteet ja otteet

Hakija
Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus