

Poikkeamislupapäätös

Tekninen ja ympäristölautakunta 29.01.2025 § 9
18/10.03.00/2025

Valmistelijat

Tapani Puhakka, vs rakennustarkastaja-ympäristösihteeri
Arto Vartiainen, rakennustarkastaja-ympäristösihteeri, puh. 040 172 3588

Hakija

[REDACTED]

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 korvaaminen asuinrakennuksella, 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

Kohoranta R:No 23:45 kiinteistön pinta-ala on 2000 m², hakija ilmoittaa, että hänellä on esisopimus lisämaasta, jolloin tontin kooksi tulisi 5000 m² (sopimus 10.12.2024 väh.3000 m² tilasta 204-411-23-46)

Hakija on lisännyt sopimuksen hakemukseen 10.12.2024.

Eli nyt ei poikkeusta rakennusjärjestyksen kohdasta 4.1 tarvita

Kohta 5.1

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

Kohoranta R:No 23:45 vapaa-ajan asunnon etäisyys rantaviivasta on n. 20 m.

Loma-asunto sijaitsee alueella, jossa keväisin, tulva-aikaan on vaarana rakennuksen kastuminen, vaikkakin se sijaitsee noin metrin ylävesirajaa korkeammalla

Tila ja pinta-ala

Kohoranta R:No 23:45 (204-411-23-45), pinta-ala 2000 m². Hakija ilmoittaa, että hänellä on esisopimus lisämaasta, jolloin Kohoranta-tilan pinta-ala tulisi 5000 m². Hakija on täydentänyt hakemusta sopimuksella jolla tilasta 204-411-23-46 myydään hakijalle väh. 3000 m².

Rakennushanke ja sen kuvaus

Poikkeamislupaa haetaan Kaavin Retuiskylässä osoitteessa Ukonniementie 24 c, 73670 Luikonlahti sijaitsevalle Saarijärvi - Vaikkojoki rantaosayleiskaava-alueeseen (PSYK 29.8.2000) kuuluvalla RA-2 rakennuspaikalle. Kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on 160 m². Poikkeamisluvalla haetaan lupaa muuttaa kiinteistöllä olevan kerrosalaltaan 100,5 m² vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus vakituiseksi asuinrakennukseksi. Kiinteistöllä on lisäksi erillinen kerrosalaltaan 14 m² nukkuma-aitta ja talousrakennus kerrosalaltaan 18 m² sekä grillikatos 13 m². Kiinteistön jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti: wc-vedet umpisäiliöön, harmaille vesille maameytys. Umpisäilön tyhjennys tarvittaessa.

Kiinteistölle on kunnossa oleva aurattu autotie.

Naapurien kuuleminen

Hakija on suorittanut naapurikuulemisen kiinteistöltä Kohosalmi R:No 204-411-23-46 Naapuri on antanut suostumuksensa käyttötarkoituksen muutokseen.

Lausunnon antajat

Kaavoituksen osalta vs. rakennustarkastaja Tapani Puhakka toteaa seuraavasti: Rakennuspaikka kuuluu Saarijärvi - Vaikkojoki rantaosayleiskaavaan ja on kaavassa varattu vapaa-ajan rakennuspaikaksi (RA). (PSYK 29.8.2000) Haettu toimenpide ei vaikuta kaavan mukaisiin rakennusoikeuksiin ja kiinteistö soveltuu myös kokonsa puolesta vakituisen asuinkäyttöön. Rakennus on valmistunut 2015 ja se on toteutettu täyttämään asumiselle edellytetyt vaatimukset.

Kartta ja kaavaote on jaettu lautakunnan jäsenille esityslistan mukana.

Vaikutusten arviointi

-

Esittelijä

Rakennustarkastaja-ympäristösihteeri

Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan Kaavin kunnan Retuis kylässä olevalle tilalle Kohoranta R:No 23:45. Hakija voi muuttaa kerrosalaltaan 100,5 m² vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen vakituiseksi asuinrakennukseksi erikseen haettavalla rakennusluvalla. Lisäksi lautakunta myöntää poikkeuksen Kaavin kunnan rakennusjärjestyksen kohdasta 5.1 (rakennuksen etäisyys rantaviivasta) Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä todetaan mm. rakenteiden ja teknisten ominaisuuksien riittävydet. 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