

## Poikkeamishakemus tilalle Kotiranta 700-415-2-671

Kh 10.05.2021 § 138  
135/10.03.00/2021

Valmistelija

Teknisten palvelujen toimialajohtaja  
Jari Leppänen, puh. 044 4491 255,  
[jari.leppanen@ruokolahti](mailto:jari.leppanen@ruokolahti)

Rakennustarkastaja Ari Haapsaari  
Puh. 044 4491 256,  
[ari.haapsaari@ruokolahti.fi](mailto:ari.haapsaari@ruokolahti.fi)

Hakija anoo lupaa poiketa rantayleiskaavan määräyksistä muuttaakseen vuonna 2014 valmistuneen kerrosaltaan 94 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen ympärivuotisesti käytettäväksi asunnoksi.

Karttaliitteen mukaisella rakennuspaikalla on lomarakennus ja talousrakennukset, joiden kerrosala on yhteensä noin 122 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikka on tilalla Kotiranta (RN:o 2:671) Ruokolahden Manlahden kylässä Immalanjärven rannalla. Rakennuspaikan pinta-ala noin 4,157 hehtaaria. Kiinteistön maankäyttömuodoksi on Sisäjärvialueen rantayleiskaavassa osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA). Hakija on kuullut hakemuksesta rajakiinteistöt, eikä heillä ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Hakija on perustellut seuraavasti:

- Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi.
- On asunut vuodesta 2018 Manlahden kylällä vapaa-ajan asunnollaan, jonka käyttötarkoitusta hakee nyt muutettavaksi vakituiseksi asunnoksi.

Rakennustarkastajan selvitys:

- Olemassa oleva lomarakennuksen käyttötarkoitus tulee muuttaa vakituiseen asumiseen.
- Tontilla sijaitsevat rakennukset on sijoitettu maastolliset vaatimukset huomioiden, eikä poikkeaminen aiheuta merkittävää muutosta.
- Vesihuolto on toteutettu kiinteistökohtaisesti ja täyttää nykyiset ympärivuotisen asumisen vaatimukset.
- Lähiympäristössä on ympärivuotiseen asumiseen osoitettuja vanhoja vakituisen asumisen rakennuspaikkoja.

Kaavoittajan lausunto:

- Poikkeamista haetaan Ruokolahden kunnanvaltuuston vuonna 2002 hyväksymästä Sisävesien alueen oikeusvaikutteisesta rantayleiskaavasta. Kaavassa rakennuspaikka on varattu (RA) lomarakennuspaikaksi.
- Vanha rakennuspaikka täyttää vaatimukset rantaviivan ja pinta-alan osalta.
- Kaupallisia palveluja on noin 7 kilometrin etäisyydellä.
- Liikenneyhteydet poikkeamiskohteelle muodostuvat yleiseltä Niska-Pietilän tieltä 3981 ja siltä erkanevalta noin 300 metrin pituiselta Vaitin yksityistieltä. Vaitin yksityistie on ollut kunnan yksityistieavustusten piirissä.
- Rantayleiskaavassa on lähialueella pysyvän asumisen rakennuspaikkoja (A).

Käyttötarkoituksen muutokset tulee ensisijaisesti tarkastella kaavallisella tarkastelulla. Hakija on jättänyt myös hakemuksen seuraavaan yleiseen kaavatarkasteluun, mikä toteutetaan aikaisintaan kolmen vuoden kuluttua.

Poikkeaminen ei tässä tapauksessa aiheuta merkittävää haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Kiinteistö sijoittuu olemassa olevan asutuksen läheisyyteen ja on katsottavissa täydentäväksi asutukseksi.

MRL 171 §:n 1. mom. mukaan poikkeamisen myöntää kunta (Ruokolahdella kunnanhallitus).

Esittelijä

Va. kunnanjohtaja Matias Hilden

## **Päätösehdotus**

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan rantayleiskaavan määräyksistä MRL:n 171 § 1 mom. mukaan loma-asunnon rakennuspaikan muuttamiseksi A-paikaksi.

Kokonaisrakennusoikeudeksi hyväksytään haettu 94 k-m<sup>2</sup> poikkeamishakemuksen mukaisesti Sisävesistöalueen rantayleiskaava-alueella sijaitsevalle hakijan omistamalle tilalle Kotiranta RN:o 2:671 Ruokolahden kunnassa.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Tätä käyttötarkoituksen muutospäätöstä vastaavaa rakennuslupa on haettava sanotun ajan kuluessa.

Mikäli poikkeaminen myönnetään ja se lainvoimaistuu, on hakijoiden aloitettava kustannuksellaan rantaosayleiskaavan muuttaminen vastaamaan poikkeamispäätöstä seuraavassa yleisessä kaavatarkistelussa.

Poikkeamispäätöksestä peritään Ruokolahden rakennusvalvontataksan mukainen maksu 460 euroa ja kielteisestä päätöksestä 310 euroa.

## **Päätös**

Hyväksyttiin.

Merkittiin, että teknisten palvelujen toimialajohtaja Jari Leppänen oli läsnä kokouksessa tämän asiakohdan käsittelyn ajan kello 15.09–15.15.