

Poikkeamishakemus tilalle Kotkanpesä 700-415-7-133

Kh 10.05.2021 § 139
136/10.03.00/2021

Valmistelija

Teknisten palvelujen toimialajohtaja Jari Leppänen
puh. 044 4491 255
jari.leppanen@ruokolahti.fi

Rakennustarkastaja Ari Haapsaari
puh. 044 4491 256
ari.haapsaari@ruokolahti.fi

Hakija anoo lupaa poiketa rantayleiskaavan määräyksistä muuttaakseen vuonna 2012 valmistuneen kerrosalaltaan 210 k-m²:n suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen ympärivuotisesti käytettäväksi asunnoksi.

Karttaliitteen mukaisella rakennuspaikalla on lomarakennus, jonka kerrosala on 210 k-m².

Rakennuspaikka on tilalla Kotkanpesä (RN:o 7:133) Ruokolahden Manlahden kylässä Immalanjärven rannalla. Rakennuspaikan pinta-ala on 0,565 hehtaaria. Kiinteistön maankäyttömuodoksi on Sisävesialueen rantayleiskaavassa osoitettu yksi kuivanmaan lomarakennuspaikka (RA-1). Hakija on kuullut hakemuksesta rajakiinteistöt eikä heillä ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Hakija on perustellut seuraavasti:

- Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi.
- Haluaa muuttaa pysyvästi Ruokolahdelle asumaan.
- Haluaa asua ja vaikuttaa Ruokolahdella sekä täydentää Manlahden–Karjulahden alueen kyläyhteisöä sekä piristää alueen toimintaa sekä kehittää aluetta.

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 Sisävesialueen oikeusvaikutteisesta rantayleiskaavasta. Kaavassa rakennuspaikka on varattu (RA) lomarakennuspaikaksi.
- Rakennuspaikka täyttää vaatimuksen ja pinta-alan osalta.
- Kaupallisia palveluja on noin 8 kilometrin etäisyydellä.
- Liikenneyhteydet poikkeamiskohteelle muodostuvat yleiseltä Niska-Pietilän tieltä 3981 ja siltä erkanevalta noin 300 metrin pituiselta Vaitin yksityistieltä sekä noin 700 metrin pituiselta Metsorinteentieltä. Vaitin yksityistie on ollut kunnan yksityistieavustusten piirissä.
- Rantayleiskaavassa on lähialueella useita 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 210 k-m², poikkeamishakemuksen mukaisesti Sisävesistöalueen rantayleiskaava-alueella sijaitsevalle hakijan omistamalle tilalle Kotkanpesä RN:o 7:133 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 15.15–15.18.