

Poikkeamishakemus / 700–479–3–52 Kallioranta

Kh 17.05.2022 § 119
76/10.03.99.02/2022
Valmistelija

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

Hakijat anovat lupaa poiketa oikeusvaikutteisen Saimaan alueen rantayleiskaavan määräyksistä muuttaakseen loma-asuntopaikan käyttötarkoituksen ympärivuotisesti käytettäväksi asuntopaikaksi ja rakentaa sille ympärivuoriseen käyttöön tarkoitetun asuinrakennuksen.

Rakennuspaikka sijaitsee tilalla Kallioranta 700–479–3–52 Ruokolahden Tetriniemen kylällä osoitteessa Tetriniementie 662. Tilan pinta-ala on 0,385 hehtaaria. Kiinteistön maankäyttömuodoksi on Saimaan alueen rantayleiskaavassa osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA), jonka rakennusoikeus on 200 k-m². Vanha kerrosalaltaan 23 m²:n suuruinen lomarakennus puretaan pois.

Hakijat ovat perustelleet hakemusta seuraavasti:

- Loma-asunnon sijaan ympärivuotisen asumisen talo.
- Vanha vapaa-ajan asunto puretaan pois uuden tieltä.
- Ovat nykyisellään asuneet mökillä ympärivuotisesti ja käyneet sieltä töissä.
- Ei ole järkevää pitää kahta asuinpaikkaa.
- Vakituinen asutus tuo elämää kylälle.
- Tieosuuskuntaan tulee aktiivisia toimijoita.
- Ruokolahden kunta saa uusia asukkaita ja palvelujen käyttäjiä.

Kunta on kuullut lehti ilmoituksella 17.2.–3.3.2022 viereisten rakennuspaikkojen omistajia, eikä heillä ollut huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Rakennustarkastajan selvitys:

- Uusi rakennus sijoittuu yleiskaavamääräysten mukaisesti kiinteistölle. Lähistöllä on jo nykyisellään ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu maalaistalo.
- Leikkaanvirran Tetriniemen puoli on väljästi kaavoitettu ja uusia kaavoituksia ei ole vireillä.
- Alle kilometrin etäisyydellä kyseisestä kiinteistöstä on ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua asutusta.
- Ei vaikuta ympäristöön / haittaa nykytilanteeseen eikä myöskään alueellisesti.
- Rakennukset sulautettava maastoon.
- Jätevedet järjestettävä Ruokolahden ympäristömääräysten mukaisesti.
- Kyseinen kiinteistö on yksittäinen rakennuspaikka.
- Rantaviivaa on noin 156 metriä.

Kaavoittajan lausunto:

- Poikkeamista haetaan Ruokolahden kunnanvaltuuston vuonna 2002 hyväksymästä Saimaan alueen oikeusvaikutteisesta rantayleiskaavasta. Kaavassa rakennuspaikka on varattu (RA) kuivanmaan lomarakennuspaikaksi.
- Rakennuspaikka täyttää pinta-alavaatimukset.
- Lähietäisyydellä on pysyvän asumisen rakennuspaikkoja.

- Ruokolahden keskustaajamassa noin 26 kilometrin etäisyydellä on kaupallisia palveluja.
- Liikenneyhteydet poikkeamiskohteelle muodostuvat yleisestä Utulantiestä (tie nro 14865) ja siltä erkanevasta noin 6,6 kilometrin pituisesta Tetriniemen tiekunnallisesta yksityistiestä. Yksityistie on ollut kunnan yksityistieavustusten piirissä.

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutokset tulee ensisijaisesti tarkastella kaavallisella tarkastelulla. Hakija on jättänyt hakemuksen kaavamutoksesta 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

Vt. kunnanjohtaja Kaisa Häkkinen-Paananen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan rantayleiskaavan määräyksistä MRL:n 171 § 1 mom. mukaan loma-asunnon rakennuspaikan muuttamiseksi AP-paikaksi, poikkeamishakemuksen mukaisesti Saimaan alueen rantayleiskaava-alueella sijaitsevalle hakijoiden omistamalle tilalle RN:o 3:52 Ruokolahden kunnassa. Kokonaisrakennusoikeudeksi hyväksytään kaavan mukaisesti enintään 200 k-m².

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.

Teknisten palvelujen toimialajohtaja Jari Leppänen poistui asian käsittelyn jälkeen kokouksesta kello 15.13.