

Poikkeamishakemus tilalle Paratiisi 700–464–1–78

Kh 31.01.2023 § 31
56/10.03.00/2023

Valmistelija Rakennustarkastaja Jarkko Purujoki
puh. 044 4491 256
jarkko.purujoki@ruokolahti.fi

Hakija anoo lupaa poiketa rantayleiskaavan määräyksistä muuttaakseen vuonna 2010 valmistuneen kerrosaltaan 182 k-m²:n suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen ympärivuotisesti käytettäväksi asunnoksi.

Karttaliitteen mukaisella rakennuspaikalla on lomarakennus, autokatos ja sauna, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 207 k-m².

Rakennuspaikka on tilalla Paratiisi (RN:o 1:78) Ruokolahden Salosaassa. Rakennuspaikan pinta-ala on 0,712 hehtaaria. Kiinteistön maankäyttömuodoksi on Saimaan alueen rantayleiskaavassa osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA).

Hakija on kuullut hakemuksesta rajakiinteistöt eikä heillä ollut huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Hakija on perustellut seuraavasti:

- Jo rakennettu lomarakennus on toteutettu rakennustekniikaltaan ja jätevesijärjestelmien osalta asuinrakennuksen vaatimusten mukaisesti, käyttövesi omasta kaivosta, vieressä on useita vakituisia asuntoja ja tontille vie hyvä tieyhteys.
- Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi elävöittäisi kyläyhteisöä ja toisi kunnalle kaksi veronmaksajaa lisää.
- Hankkeesta ei tule merkittäviä vaikutuksia tai haittoja.

Rakennustarkastajan selvitys:

- Olemassa oleva lomarakennus täyttää pääosin ympärivuotiselta asunnolta edellytetyt vaatimukset.
- Tontilla sijaitsevat rakennukset on sijoitettu maastolliset vaatimukset huomioiden.
- Vesihuolto on toteutettu kiinteistökohtaisesti ja täyttää nykyiset ympärivuotisen asumisen vaatimukset.
- Lähiympäristössä on ympärivuotiseen asumiseen osoitettuja rakennuspaikkoja.

Kaavoittajan lausunto:

- Poikkeamista haetaan Ruokolahden kunnanvaltuuston vuonna 2002 hyväksymästä Saimaan alueen oikeusvaikutteisesta rantayleiskaavasta. Kaavassa rakennuspaikka on varattu (RA) lomarakennuspaikaksi.
- Rakennuspaikka täyttää vaatimukset rantaviivan ja pinta-alan osalta.
- Rantavyöhykkeellä on lähialueella useita pysyvän asumisen rakennuspaikkoja (AP).
- Ruokolahden keskustajamassa noin kahdeksan kilometrin etäisyydellä on kaupallisia palveluja.
- Liikenneyhteydet poikkeamiskohteelle muodostuvat Salosaarentiestä, siltä erkanevalta noin 1,5 kilometrin pituiselta Kontionpään yksityistiestä sekä Pulkinniementiestä. Yksitystien alueella on muitakin pysyviä asutuksia ja tiekunta hakee kunnalta vuosittain yksityistieavustusta.

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

Kunnanjohtaja Jukka Bergman

Päätösehdotus

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

Kokonaisrakennusoikeudeksi hyväksytään haettu 182 k-m², poikkeamishakemuksen mukaisesti Saimaan alueen rantayleiskaava-alueella sijaitsevalle hakijan omistamalle tilalle Paratiisi RN:o 1:78 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.