

Poikkeamishakemus / 700-473-2-125 Antin kallio

Kh 07.11.2023 § 256
228/10.03.99.02/2023
Valmistelija

Rakennustarkastaja Jarkko Purujoki
Puh. 044 4491256
jarkko.purujoki@ruokolahti.fi

Hakija anoo lupaa poiketa rantayleiskaavan määräyksistä muuttaakseen vuonna 2016 valmistuneen kerrosaltaan 131 k-m²:n suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen ympärivuotisesti käytettäväksi asunnoksi.

Karttaliitteen mukaisella rakennuspaikalla on lomarakennus, sauna ja talousrakennus, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 172 k-m².

Rakennuspaikka on tilalla Antin kallio (RN:o 2:125) Ruokolahden Suikkalan kylässä. Rakennuspaikan pinta-ala on 0,725 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.
- Tuleva asuinpaikka tukee lähellä olevaa vakituista asutusta.
- Kiinteistölle on olemassa hyväkuntoinen, ympärivuotinen tieyhteys.
- Muutoksella loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi ei ole merkittäviä vaikutuksia tai haittaa asuinympäristöön.

Rakennustarkastajan selvitys:

- Olemassa oleva lomarakennus täyttää 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.
- Lähialueella on useita pysyvän asumisen rakennuspaikkoja.
- Ruokolahden keskustaajamassa noin 11 km etäisyydellä on kaupallisia palveluja.
- Liikenneyhteydet poikkeamiskohteelle muodostuvat Salosaarentiestä sekä noin 1,4 km matkalta Pajulahdentiestä, joka on osa Pajulahden yksityistietä. Pajulahden yksityistie hakee vuosittain kunnanavustusta.

Käyttötarkoituksen muutokset tulee ensisijaisesti tarkastella kaavallisella tarkastelulla. Hakija on jättänyt myös hakemuksen seuraavaan yleiseen kaavatarkasteluun, mikä toteutetaan aikaisintaan 2–3 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 Bergman Jukka-Pekka

Päätösehdotus

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

Kokonaisrakennusoikeudeksi hyväksytään haettu 131 k-m², poikkeamishakemuksen mukaisesti Saimaan alueen rantayleiskaava-alueella sijaitsevalle hakijan omistamalle tilalle Antin kallio RN:o 2:125 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 kaavatarkastelussa.

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

Päätös

Hyväksyttiin.