

Kh 28.04.2025 § 116
135/10.03.99.02/2025

Valmistelija

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

Hakija anoo lupaa poiketa rantayleiskaavan määräyksistä rakentaakseen RA-1/s ei omarantaiselle rakennuspaikalle lomarakennuksen kooltaan 90 k-m2 sekä ylittääkseen rakennuspaikan rakennusoikeuden 47 k-m2.

Karttaliitteen mukaisella rakennuspaikalla on aiemmin rakennettu lomarakennus, ja kaksi talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 157 k-m². Hakemusta koskevan uuden rakennuksen ja entisten rakennusten yhteen laskettu pinta ala on 247 k-m2. Rakennuspaikan rakennusoikeus on rantayleiskaavan mukaisesti 200 k-m2

Rakennuspaikka on tilalla Toivola (RN:o 1:43) Ruokolahden Mietinsaaressa. Kiinteistön pinta-ala on 97,3 hehtaaria. Rakennuspaikan maankäyttömuodoksi on Saimaan alueen rantayleiskaavan Mietinsaaren alueella osoitettu ei omarantainen lomarakennuspaikka (RA-1/s). Lisäksi kiinteistöllä on toinen lomarakennuspaikka (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).

Hakija on perustellut seuraavasti:

- Toivolan tilan päärakennus eli 'tupa' ja sen pihapiirissä oleva aitta ovat peräisin 1800-luvun alkupuolelta sen tiedon mukaan mikä käytettävissä on. Olemme pitäneet rakennukset hyvässä kunnossa ja vaalineet vanhaa pihapiiriä. Tekisimme tämän vanhaa rakennuskantaa kunnioittaen niin että uusi lomarakennus sopeutuisi maisemaan hyvin.
- Paikaksi olemme suunnitelleet entisen, käsittääksemme navetan jäljiltä olevan kivijalan takana olevaa aluetta. Navetta on ollut purettuna jo 1960-luvulta lähtien, mutta vanhaa kivijalkaa on siis vielä jäljellä. Paikka sijaitsee noin 120 metrin päästä rannasta, eli ei käytännössä tule näkymään järveltä käsin. Uusi rakennus tulisi olemaan suurin piirtein entisen navetan kokoinen ja väriltään ja muodoltaan (esim. katon harjan kulma) noudattaisi samoja linjauksia kuin korkeammalla mäellä sijaitsevat tupa ja aitta, jotka luonnollisesti säilyisivät koskemattomina.
- Tätä varten haemme poikkeamislupaa; rantayleiskaavan RA-1/s merkitylle alueelle rakennusoikeutta lisää 47m2 toista loma-asuntoa varten ja tämän uuden rakennuksen sijoittamista em. rantayleiskaavaan merkityn rakennuspaikan viereen. Talo tulisi olemaan noin 90m2. Toivolan kiinteistön koko on 97300 neliötä. Lisäksi omistamme viereiset kiinteistöt Veikkolan ja Ryysyrannan, jotka on aikoinaan Toivolasta lohkottu ja kuuluvat uudestaan Toivolan tilan omistajille. Tilalle kulkee ajotie ja uusi talo tulisi sijoittamaan sen lähelle, niin ettei uutta tietä jouduttaisi käytännössä rakentamaan.

Hakijan tarkemmat perustelut oheismateriaalina.

Rakennustarkastajan selvitys:

- Suunniteltu uuden rakennuksen rakennuspaikka ei näy ranta-alueelle, sekä jää selvästi erilleen rakennuspaikan keskelle sijoittuvasta suojellusta pihapiiristä.
- Suojeltu pihapiiri vanhoine rakennuksineen rajoittaa rakennuspaikan rakennusten sijoittelua, ja tällöin vähäinen rakennusoikeuden ylitys ja rakennuksen sijoitus voidaan katsoa kohtuulliseksi poikkeamiseksi huomioiden suojellun alueen aiheuttamat rajoitteet rakennuspaikan käytölle.
- Kaavamääräysten mukaisesti rakentamiseen osoitettujen rakennuspaikkojen rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa (20 m) tai mikäli teiden tai rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.
- Kiinteistöön kuuluvalla toisella rakennuspaikalla (RA) on vielä rakennusoikeutta jäljellä.

Kaavoittajan lausunto:

- Poikkeamista haetaan Ruokolahden kunnanvaltuuston vuonna 2015 hyväksymästä Saimaan alueen Mietinsaaren alueen oikeusvaikutteisesta rantayleiskaavasta. Kaavassa rakennuspaikka on varattu lomarakennuspaikaksi (RA-1/s).
- Rakennuspaikka on muihin alueen rantayleiskaavan osoittamiin rakennuspaikkoihin verrattuna poikkeuksellinen, koska se ei ole omarantainen ja sen keskellä sijaitsee suojeltu pihapiiri.

Poikkeaminen ei tässä tapauksessa aiheuta merkittävää haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle.

RakL 57 §:n 1. mom. mukaan poikkeamisen myöntää kunta (Ruokolahdella kunnanhallitus)

Esittelijä

Kunnanjohtaja Bergman Jukka-Pekka

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan rantayleiskaavan määräyksistä RakL:n 57 § 1 mom. mukaan toiselle loma-asunnolle ja rakennuspaikan rakennusoikeuden ylitykselle.

Rakennusoikeuden ylitykseksi hyväksytään haettu 47 k-m², poikkeamishakemuksen mukaisesti Saimaan alueen rantayleiskaavan Mietinsaaren alueella sijaitsevalle hakijan omistamalle tilalle Toivola RN:o 1:43 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 410 euroa.

Päätös

Hyväksyttiin.