

Poikkeamishakemus, 762-403-14-108

Valvonta- ja tiejaosto 09.05.2023 § 3

Valmistelija: rakennustarkastaja

Hakija

[REDACTED]

Rakennuspaikka

Sonkajärvi, Hernejärvi,

[REDACTED]

Rakennustoimenpide

Loma-asunnon (80,5 k-m²) muuttaminen pysyväksi asunnoksi.

Hakemus ja sen perusteet

Poikkeusta haetaan muuttaa lomarakennus asuinrakennukseksi. Rakennuksen varustus ja rakenteet ovat nykyisellään omakotitaloluokkaa. Rakennuspaikalla ei ole voimassaolevaa ranta-asema- tai osayleiskaavaa. Nykyinen loma-asunto on rakennettu 28.5.2004 myönnetyllä poikkeamispäätöksellä.

Rakentamisrajoitus

Rakentaminen ranta-alueelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan perusteena ja ranta-alueen suunnittelutarpeesta poiketen (MRL 72.1 §).

Poikkeamisvalta

Toimivalta poikkeamistarpeiden tutkimiseen ja ratkaisemiseen on Sonkajärven kunnanhallituksella (MRL 171 §).

Rakentamisen laatu ja alueen kuvaus

Asemapiirroksen mukaan nykyinen kerrosalaltaan 80,5 k-m² lomarakennus sijoittuu n. 87 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Kiinteistöllä sijaitsee n. 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta kerrosalaltaan 11,5 k-m² sauna. Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi 14 k-m² aitta sekä 13 k-m² ja 11 k-m² varistorakennukset. Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 130 k-m². Kiinteistöllä on rakennusoikeutta vielä käyttämättä. Alustavan tilakohtaisen tarkastelun perusteella kantatilalla (762-403-14-108) on rantaviivaa n. 550 metriä.

Kiinteistöllä on tieyhteys Lauttalammen yksityistien kautta. Kiinteistö on liittynyt Laattamäen vesiosuuskuntaan. WC-jätevedet johdetaan olemassa olevaan umpisäiliöön (6 m³) ja harmaat jätevedet johdetaan saostussäiliöiden kautta maaperäimeytykseen. Saunan pesuvedet johdetaan imeytyskaivon kautta maaperään. Kiinteistö on liittynyt järjestettyyn jätteenkuljetukseen.

Poikkeamisen edellytykset

Rakentamisessa tulee tutkittavaksi rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset (MRL 116 §). Rakentamisen tulee täyttää MRL 117 §:ssä säädetyt sekä muut MRL:n mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset. Rakennuksen tulee myös soveltua paikalle, rakennukselle tulee olla käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sen järjestämiseen. Paikalla tulee hoitaa

vedensaanti ja jätevedet tyydyttävästi ilman haittaa ympäristölle.
Rakennuspaikan pinta-alavaatimus täyttyy.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai vaaranna lupakäsittelyssä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta. Haetulle poikkeamiselle on hakemuksen tueksi esitetty erityisiä syitä. Myönteiselle poikkeamisratkaisulle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamat edellytykset.

Kuuleminen

Naapureiden kuuleminen 9 kpl suoritettiin hakijan toimesta. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Päätösesitys

Rakennustarkastaja:

Valvonta- ja tiejaosto esittää kunnanhallitukselle, että se myöntää poikkeamisluvan. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Perustelut

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen pysyväksi asunnoksi ei muuta olennaisesti maisemaa ja tilannetta alueella.

Rakentamisen ei havaita:

- 1) aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön järjestämiselle;
- 2) vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 4) johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §, 116 §, 117 § sekä 171 §, 173 § ja 174 §, Sonkajärven kunnan rakennusjärjestys kohta 4 § 16, Sonkajärven kunnan hallintosääntö 20 § Kunnanhallituksen tehtävät ja toimivalta, kunnanhallitus, kohta 25.

Päätös

Valvonta- ja tiejaosto:

Valvonta- ja tiejaosto yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.

Kunnanhallitus 29.05.2023 § 124

158/10.03.00.01/2023

Päätösesitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan loma-asunnon muuttamiseksi pysyväksi asunnoksi valvonta- ja tiejaoston esityksen mukaisesti.

Päätöksen antopäivä on 2.6.2023 ja päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta. Poikkeamislupaa vastaava rakennuslupa tulee hakea kahden vuoden kuluessa päätöksen antamisesta.

Päätös

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.
