

Poikkeamishakemus, 762-405-5-45

282/10.03.00/2018

Rakjaos § 2

Valmistelija: rakennustarkastaja

Hakija**Rakennuspaikka**Sonkajärvi, Kilpisaari, Valorinne 762-405-5-45, pinta-ala 6130 m².

Osoite: [REDACTED]

RakennustoimenpideLoma-asunnon (78 k-m²) muuttaminen pysyväksi asunnoksi.**Hakemus ja sen perusteet**

Poikkeusta haetaan Itä-Sonkajärven rantaosayleiskaavan kaavamääräyksestä RA (loma-asuntoalue) muuttaa lomarakennus asuinrakennukseksi. Hakija esittää erityisinä syinä loma-asunnon varustetason. Rakennuksen varustus ja rakenteet ovat nykyisellään omakotitaloluokkaa. Voimassa olevan kaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, yhden enintään 30 k-m² saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m². Sonkajärven kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 5000 m².

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 mom. mukaisesta rantarakentamisesta.

Poikkeamisvalta

Rakennuspaikka on yleiskaavan RA alueella ja kyseessä on poikkeaminen yleiskaavamääräyksestä. Toimivalta poikkeamistarpeiden tutkimiseen ja ratkaisemiseen on Sonkajärven kunnan kunnanhallituksella MRL 171 §.

Rakentamisen laatu ja alueen kuvaus

Rakennuspaikalle on entuudestaan rakennettu loma-asunto 78 k-m², sauna 21 k-m², puuliiteri ja puucee. Asemapiirroksen mukaan loma-asunto sijoittuu n. 28 metrin etäisyydelle Oinasjärven rantaviivasta. Kiinteistöllä on sähköliittymä ja oma kaivo, jonka vesi on tutkittu 30.8.2018. Rakennuksen WC-jätevedet johdetaan olemassa oleviin umpisäiliöön ja harmaat jätevedet johdetaan saostussäiliön kautta imeytyskenttään. Jätevesienkäsittelyjärjestelmä on hyväksytty 16.2.2010 myönnetyn loma-asunnon rakennusluvan 2010-4 yhteydessä. Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys.

Poikkeamisen edellytykset

Rakennushanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaista poikkeamista rakennuksen käyttötarkoituksen olennaiselle muutokselle ranta-alueella. Käyttötarkoituksen muutoksessa tulevat tutkittavaksi rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset (MRL 116 §). Rakennuspaikan sopivuus rakentamiseen on tutkittu loma-asunnon rakennusluvan yhteydessä. Rakentamisen tulee täyttää sille MRL 117 §:ssä säädettyt 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 ja ilman haittaa ympäristölle. Rakennuspaikan 6130 m² pinta-alavaatimus täyttyy.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle ja 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.

Rakennusjärjestys

Nykyisen loma-asunnon etäisyys rantaviivasta on n. 28 metriä, jonka tulisi olla rakennusjärjestyksen mukaan vähintään 30 metriä. Muilta osin ei rakennushankkeen ole esitetty eikä havaittu olevan ristiriidassa rakennusjärjestyksen kanssa.

Kuuleminen

Naapureiden kuuleminen 8 kpl suoritettiin hakijoiden toimesta. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Päätösesitys

Rakennustarkastaja:

Rakennusvalvontajaosto puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä. Hakijan on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa käyttötarkoituksen muutokselle.

Perustelut

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos pysyväksi asunnoksi ei muuta olennaisesti maisemaa ja tilannetta alueella.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Rakentamisen ei havaita:

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §, 116 §, 117 § ja 171 §, Sonkajärven kunnan rakennusjärjestys kohta 3.2

Päätös

Rakennusvalvontajaosto:

Rakennusvalvontajaosto yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.
