

Poikkeamislupa, Sipilä Jouko

795/10.03.00.02/2016

Rakennuslautakunta 14.12.2016 § 93

Hakijat: Sipilä Jouko

Rakennuspaikka ja kaavoitustilanne: Kymijoen Konniveden yleiskaavan alueella oleva Piilahden rantakaavan mukainen loma-asuntoalueen rakennuspaikka, kortteli 7, rakennuspaikka 3, jolle on rakennettu Ely-keskuksen myöntämällä poikkeamisluvalla rakennusoikeuden ylityksestä Lomarakennus 127 m², Saunarakennus 16 m² sekä autotalli-varastorakennus 17 m². Rakennuspaikka muodostuu tilasta Simunaniemi 142-422-1-75, 4250 m². Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Omenalahti 23, 19160 Huutotöyry. Kiinteistöllä olevat rakennukset on rakennettu tämänhetkisten vakituiselta asunnolta vaadittavien rakentamismääräysten mukaan. Energiaratkaisuiltaan lomarakennus on toteutettu ns. passiivienergiarakennuksena. Rakennukset on loppukatselmoitu 1.4.2016. Lähin vakituisen asumiseen käytetty rakennus sijaitsee n.600 m päässä. Vesistöä pitkin lähimmälle vakituisen asumisen kiinteistölle etäisyys on n. 550 m. Koululle tulee matkaa n. 3,9 km.

Rakennustoimenpide: Käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asunnosta vakituiseksi asunnoksi.

Poikkeaminen: Kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Vesihuolto ja tieyhteydet: Oma kaivo sekä jätevesien käsittely nykyisten määräysten mukainen. Tieyhteys olemassa oleva. Pidetään auki ympäri vuoden.

Perustelut: Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että käyttöaste nykyisestä ei juurikaan nousisi koska hakija on hoitanut työnsä Vuolenkoskelta käsin ja rakennus on muutenkin jo ympärivuotisessa käytössä.

Lausunnot ja naapurien kuuleminen: Naapurit on kuultu eikä heillä ole huomautettavaa asiassa.

Kunnan hallintosäännön 7 § 5 mom. kohdan 5n

mukaan kunnanhallitus päättää poikkeamispäätöksistä (MRL 171 §).

Poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos MRL 171.2 §:ssä säädetyt poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa pykälän 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Erityiset syyt ovat luonteeltaan maankäytöllisiä, eivät esimerkiksi henkilökohtaisia.

Lisätietoja antaa rakennustarkastaja Ville Partio, puh. 0400 254 450.

Ehdotus	Rakennustarkastaja: Rakennuslautakunta päättää puoltaa hakemusta.
Perustelut	Rakennustoimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamisen erityinen syy on, että alueella on muitakin rantaan rajoittuvia vakituudessa asumiskäytössä olevia kiinteistöjä.
Päätös	Rakennuslautakunta: Rakennuslautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.
Kaavoitustoimikunta 9.1.2017	

Hakemuksen kohteena olevalla alueella on voimassa Piilahden ranta-asemakaava vuodelta 1980. Ranta-asemakaavan omarantaiset rakennuspaikat on kaavassa määrätty lomarakennuspaikoiksi.

Kunnanvaltuuston 25.5.2004 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Kymijoen - Konniveden vesistöalueiden rantayleiskaavassa on yleiskaavan alueella olevat ranta-asemakaavat otettu sellaisenaan yleiskaavaratkaisuun, eikä voimassa oleville ranta-asemakaavoille ole osoitettu muutostarpeita. Todetaan, että yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaavan alueella.

Poikkeamisluvan hakija on ostanut rakennuspaikan vuonna 2011 tietoisena ranta-asemakaavan määräyksistä ja rajoituksista.

Kaakkois-Suomen ELY -keskus myönsi poikkeamisluvan ranta-asemakaavan rakennusoikeuden ylitykselle vuonna 2015. Käyttötarkoitukseen ei haettu muutosta.

Hakija hakee käyttötarkoituksen muutosta vuonna 2016 valmistuneen loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseen asumiseen.

Todetaan, että Piilahden ranta-asetakaavan alueella on 32 omarantaista lomarakennuspaikkaa. Vakituksen asumisen rakennuspaikkoja ei ranta-asetakaava sisällä muita kuin vanhan tilakeskuksen. Se ei rajoitu rantaan.

Mikäli Piilahden ranta-asetakaava-alueelle myönnetään yhdelle omarantaishelle lomarakennuspaikalle käyttötarkoituksen muutos pysyvään asumiseen, on se ennakkopäätös koko ranta-asetakaava-alueelle. Näin kunnalla ei ole vastaisuudessa kestäviä perusteita olla myöntämättä maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukaisesti muille Piilahden ranta-asetakaava-alueen tontin omistajille vastaavaa poikkeamista käyttötarkoituksesta edellyttäen, että hakijoiden rakennukset täyttävät vakitukselta rakennukselta vaadittavat rakennusmääräysten mukaiset vaatimukset hakuvaiheessa.

Oheismateriaalina ote Piilahden ranta-asetakaavasta ja yleiskaavasta.

Lisätietoja tekninen johtaja Veikko Haimila puh 040-7541071, veikko.haimila@iitti.fi.

Ehdotus

Toimikunta päättää lausunnossaan kunnanhallitukselle rakennuslautakunnan kannasta poiketen olla puoltamatta hakemusta.

Perustelut:

Pysyvän asutuksen sijoittaminen alueelle, joka on oikeusvaikutteisessa ranta-asetakaavassa tarkoitettu loma-asutukseen, edellyttää lähtökohtaisesti kaavallista suunnittelua. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttäisi pysyvän asutuksen sallimista myös alueen muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Tämä johtaisi suunnittelemattoman pysyvän asutuksen lisäämiseen alueella. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 172§:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemus ei täytä laissa säädetyjä poikkeamisen edellytyksiä.

Päätös

Kaavoitustoimikunta:

Keskustelun kuluessa Aimo Ruususen esitti, että kaavoitustoimikunta puoltaa poikkeamishakemusta rakennuslautakunnan perusteluin. Leena Viitala kannatti Ruususen vastaehdotusta. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu vastaehdotus on suoritettava äänestys ja teki seuraavan, hyväksytyn äänestysesityksen: "Suoritetaan nimenhuutoäänestys, jossa ne, jotka kannattavat esittelijän päätösehdotusta, äänestävät JAA ja ne, jotka kannattava Aimo Ruususen vastaehdotusta äänestävät EI". Suoritettussa, äänenlaskijoiden tarkastamassa ja hyväksymässä äänestyksessä annettiin 1 JAA-ääni (Laitinen) ja 4 EI-ääntä (Houni, Laaksonen, Ruusunen, Viitala).

Puheenjohtaja totesi kaavoitustoimikunnan päättäneen puoltaa poikkeamishakemusta rakennuslautakunnan perusteluihin yhtyen.
