

Poikkeamislupa, vapaa-ajan asunto Luikontiellä Vuolenkoskella

413/10.03.00.02/2019

Rakennuslautakunta 15.05.2019 § 31

Hakija: Rakennuspaikan omistaja (kauppakirja 15.2.2019)

Rakennuspaikka ja kaavoitustilanne: Kettuvuoren ranta-asemakaavan mukainen RA-rakennuspaikka, määräala (n. 5000 m²) tilasta [REDACTED]. Kaavamääräysten mukaan RA-alueelle (loma-asuntojen korttelialue) saa rakentaa enintään 120 k-m² ja enintään kolme rakennusta. Saunan kerrosala saa olla enintään 25 k-m²; saunan rakennusala on merkitty erikseen. Sallittu kerrosluku on I1/2.

Rakennustoimenpide: 1,5-kerroksinen loma-asunto 156 k-m² ja 1-kerroksinen varasto-autokatos 12 k-m². Hakija on ilmoittanut, että erillistä rantasaunaa ei ole tarkoitus rakentaa. Loma-asunnon etäisyys rantaviivasta on noin 30 metriä.

Poikkeaminen: Poikkeamista haetaan rantakaavassa sallitun rakennusoikeuden ylitykseen. Sallittu 120 k-m², rakennettava 168 k-m².

Poikkeamista anotaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla saman lain 58 §:n 1. momentista.

Vesihuolto ja tieyhteydet: Tontille tehdään porakaivot käyttövedelle ja maalämmölle. Jätevesijärjestelmät rakennetaan määräysten mukaisesti. Tontille tehdään uusi tulotie.

Hakijan esittämät erityiset syyt ja perustelut sekä arvio vaikutuksista: Rakennusoikeudet muissa samoihin aikoihin tehdyissä rantakaavoissa ovat suuremmat. Myös alueen Kymijoen-Konniveden rantayleiskaavassa on suuremmat rakennusoikeudet. Tulevan loma-asunnon paikka sijaitsee kahden kumpareen/mäen välissä notkelmassa, joten rakennus ei käytännössä näy muuta kuin järveltä päin. Rakennuspaikka sijaitsee etäällä naapureista, joten suoraa näköyhteyttä ei ole naapureihin. Loma-asunnon väritys tulee olemaan maastoon sulautuva - näin minimoidaan rakennuksen näkyminen järveltä päin mahdollisimman vähäiseksi. Rantaan jää vanha suojaapuusto estämään myös rakennuksen näkemistä järveltä päin. Tarkoituksena on tehdä kerralla tarpeiden mukainen rakennus, jota ei tarvitse jatkossa laajentaa/muuttaa. Yhden isomman rakennuksen rakentaminen palvelee jätevesiasioita ja hyödyntää enemmän tulevaa maalämpölämmitystä.

Lausunnot ja naapurien kuuleminen: Naapurien kuuleminen on suoritettu. Huomautettavaa ei ollut.

Kunnan hallintosäännön 26 § 1 mom. kohdan 6m mukaan kunnanhallitus päättää poikkeamispäätöksistä (MRL 171 §, 172 §)).

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.

MRL 174.2 §:n mukaan kunnan on määrättävä poikkeamispäätöksessä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Määräaika voi olla enintään kaksi vuotta. Poikkeamislupaan voidaan asettaa ehtoja.

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan rantaasemakaavaote ja hakemuksen asemapiirros.

Lisätietoja antaa rakennustarkastaja Markus Rajamäki, puh. 0400 254 450.

Ehdotus

Rakennustarkastaja:

Rakennuslautakunta puoltaa poikkeamista seuraavin perusteluin:

- Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityisiä syitä.
- Haettu kokonaisrakennusoikeus, 168 k-m², on linjassa uudemman, alueella olevan Kymijoen-Konniveden rantayleiskaavan väh. 3000 m² - alle 5000 m²:n suuruisten RA-rakennuspaikkojen 160 k-m²:n rakennusoikeuden kanssa.
- Hakija keskittää rakennustoimenpiteet yhteen isompaan rakennukseen eikä rakenna erillistä saunaa.
- Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.MRL 171 §, 1 ja 2 mom.

Päätös

Rakennuslautakunta:

Rakennuslautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.
