

Poikkeamishakemus

127/82.820/2017

YMPLTK § 6

Hakija

[REDACTED]

Rakennuspaikka

Lapinlahti, Tölvä, Tölvänniemi [REDACTED], pinta-ala 0,7799 ha ja Kouluranta 4 [REDACTED], pinta-ala 0,1100 ha

Osoite: [REDACTED]

Hakemus ja sen perusteet

Poikkeusta haetaan aitta/varastorakennuksen muuttamista (92 k-m²) asuinrakennukseksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muutos.

Hakija asuu vanhassa koulussa. Se on tulevaisuudessa tarkoitus jättää kesäkäyttöön. Aitta/varastorakennus on varustelultaan asuinrakennuksen tasoinen. Hakijalla on tarkoitus muuttaa asumaan aitta/varastorakennukseen.

Rakentamisrajoitus

Rakentaminen on vastoin oikeusvaikutteista Onkivesi-Nerkoonjärvi rantaosayleiskaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § 1 mom. (aitta/ varaston käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi, ilman että yleiskaavassa on määräystä sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena ja ranta-alueen suunnittelutarpeesta poiketen)

Poikkeamisvalta

Toimivalta poikkeamistarpeiden tutkimiseen ja ratkaisemiseen on Lapinlahden kunnan ympäristölautakunnalla (MRL171 §).

Rakentamisen laatu

Rakennuspaikalle on entuudestaan rakennettu; asuinrakennus 280 k-m², ulkosauna 24 k-m², talousrakennus 45 k-m², talousrakennus 123 k-2 ja aitta/ varasto 92 k-m². Käytetty rakennusoikeus on 564 k-m². Rakennuspaikan rakennusoikeus on yleiskaavan perusteella 160 k-m².

Rakennusoikeuden ylitys on 404 k-m².

Rakennuspaikalle on olemassa vesiosuuskunnan liittymä. Lupahakemuksen kohteena olevalle rakennukselle myönnettiin rakennuslupa autotallin/ varaston rakentamiseen 20.8.1999 sekä käyttötarkoituksen muutoslupa aitta/varastorakennukseksi 13.11.2007. Rakennus on myöhemmin muutettu luvatta asuinrakennukseksi. Rakennuksen jätevedet johdetaan imeytyskenttään, joka ei vastaa ranta-alueella asuinrakennukselta vaadittavaa puhdistustasoa.

Kaavoitustilanne

Pohjois-Savon Maakuntakaava, kaava on vahvistanut 7.12.2011. Muutokset on vahvistettu 15.1.2014. Onkivesi Nerkoonjärven rantaosayleiskaava, hyväksytty 13.9.2000. Kaavaan tehdyt muutokset hyväksytty 11.4.2005 ja 6.11.2012. Rakennuspaikan kaavamerkintä RA-1(Loma- asuntoalue. Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 k-m².)

Poikkeamisen edellytykset

Rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei saa vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta lupakäsittelyssä.

Myönteiselle poikkeamisratkaisulla ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia edellytyksiä.

Rakennusjärjestys

Hakemuksen ei ole havaittu olevan ristiriidassa rakennusjärjestyksen kanssa.

Hankkeen vaikutukset

Aitta/varastorakennuksen muuttaminen asuinrakennuskäyttöön muuttaa yleiskaavan mukaista rakennuspaikan käyttöastetta asuinrakennuspaikan tasoiseksi.

Rakennus sijoittuu lähelle naapurin rajaa, josta on suora näkyvyys naapurin puolelle. Naapurin asuintaloon on aitta/varastorakennuksen seinästä matkaa n. 36 m.

Rakennuspaikan loma-asuntomaisuus muuttuu liikenteen kasvaessa. Rakennuspaikan nykyisessä asuintalossa on kaksi asuntoa, joiden käyttö asuntona jatkunee entisen kaltaisena.

Kuuleminen

Naapureiden kuuleminen(3 kpl) suoritettiin kunnan toimesta. Yhdellä naapurilla oli huomautettavaa hankkeesta. Naapuri vastustaa hanketta seuraavilla perusteilla; rakennuspaikka on yleiskaavassa loma-asunnon rakennuspaikka ja kaavassa määritelty rakennusoikeus 160 k-2 on jo ylitetty. Luvanhakija on salaa muuttanut autotallin asuinrakennukseksi. Ns. autotallissa olisi jo asuttu n. 3 vuotta.

Kaavoittajan lausunto (Päivi Lamberg)

██████████ on hakenut poikkeamista muuttaakseen autotallin asuinrakennukseksi Lapinlahden kunnassa Tölvällä sijaitsevalla 0,7799 ha suuruisella kiinteistöllä Onkivesi Nerkoon järven ranta-alueella.

Alueella on voimassa Pohjois-Savon Maakuntakaava ja Onkivesi Nerkoonjärven rantaosayleiskaava. Kiinteistö 402-413-5-7, Tölväniemi kuuluu alueeseen jolle on merkitty rantaosayleiskaavassa merkintä RA-1\6 loma-asunto alue.

Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 k-m².

Rakennus rakennetaan alueelle, jossa ei ole asemakaavaa.

Rakennuspaikka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetun ehdon rakennuspaikan koosta. Haettu rakennuspaikka sijoittuu jo rakennetulle ranta-alueelle rannan läheisyyteen. Alue rajautuu etelässä ja pohjoisessa rakennettuun loma-asutukseen, lännessä rantaan, sekä pohjoisosaltaan metsäalueeseen.

Haetulle rakennuspaikalle kulkuyhteys on Tölväntieltä.

Rakennuspaikka rajautuu kaavanmukaisesti rakentuneisiin rakennuspaikkoihin ja sijoittuu noin 82 metrin etäisyydelle Onkivedestä. Rantaosayleiskaavassa rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160m². Kiinteistöllä 402-413-5-7 Tölväniemi yhteenlaskettu kerrosala on 463m². Kaavassa kiinteistölle Rno: 5:7 on merkitty yksi rakennuspaikka. Kiinteistölle kaavoituksessa määritelty rakennuspaikka on jo käytetty rakentamalla lomarakennus, jolloin kiinteistölle ei voi muodostua uutta rakennuspaikkaa.

Katson, että haettu rakennushanke ei täytä MRL 172 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.

Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja maanomistajien yhdenvertaiselle kohtelulle, sekä alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Lisätietoja asiasta antaa rakennustarkastaja Raimo Haverinen, puh. 040 4883751 tai raimo.haverinen(at)lapinlahti.fi.

Oheismateriaalina on sijaintikartta ja asemapiirros.

Rakennustarkastajan ehdotus

Ympäristölautakunta ei myönnä poikkeamislupaa.

Perustelut:

Kaavoittajan antaman lausunnon perusteet.

Naapuri vastustaa hanketta kuulemisvaiheessa esitetyillä perusteilla.

Hakemuksen mukaisen poikkeamisen myöntäminen vaarantaa maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Haetulle poikkeamiselle esitetyt syyt muuttaa nykyisestä asuintalosta lupahakemuksen kohteena olevaan rakennukseen eivät ole sellaisia perusteita joiden perusteella poikkeuslupa pitäisi myöntää. Tosiasiallisesti nykyinen asuinrakennus jäisi asuinrakennuskäyttöön sekä lupahakemuksen kohteena oleva rakennus olisi myös asuinkäytössä. Se, että aitta/varastorakennus oli muutettu luvatta asuinrakennuskäyttöön soveltuvaksi ei voi olla perusteena myönteiselle poikkeusluvalla.

Kun otetaan huomioon, että hankkeessa on kysymys talousrakennuksen käyttötarkoituksen olennaisesta muuttamisesta, suunniteltu rakennushanke on rinnastettava maankäytöllisiltä ja ympäristö- vaikutuksiltaan MRL 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettuun uuden rakennuksen rakentamiseen.

Rakentamisen havaitaan:

aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §, 72 §, 171 § ja 174 §

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.