

Poikkeaminen

Ympäristölautakunta 29.03.2023 § 15

99/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Raimo Haverinen, 040 488 3751,
raimo.haverinen@lapinlahti.fi

Hakija

73200 Varpaisjärvi

Rakennuspaikka

Lapinlahti, Sutela, 402-430

Tila 58,5 ha

Osoite: Laurinsuon metsätie, 73200 Varpaisjärvi

Hakemus

Haetaan poikkeuslupaa uudisrakennuksen rakentamiseksi kaava-alueen ulkopuoliselle rantavyöhykkeelle.

Hakijalla on tarkoitus rakentaa rakennuspaikalle

Saunarakennus 14 k-m²

Rakentamisrajoitus

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. (maankäyttö- ja rakennuslaki 72.1 §).

Poikkeamisvalta

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

Alueen kuvaus

Rakennus tulisi asemapiirroksen mukaan sijoittumaan Petäjälammin etelälaidalle. Petäjälammin rannalla ei ole kunnan rakennusrekisterin perusteella entuudestaan rakennettuja rakennuspaikkoja.

Suunnittelulle rakennuspaikalle on rakennetavissa tieyhteys Laurinsuon metsätie kautta.

Emätilaselvitys

Kiinteistö [REDACTED] on lohkaistu 8.6.1956 tilasta 916-409-[REDACTED]. Lohkaisun seurauksena tilasta on muodostunut Petäjäkorpi tila 402-430-[REDACTED]. Muodostunutta tilaa voimaan pitää itsenäisenä emätilana. Emätilana käytetään yleensä kiinteistöä, joka on ollut voimassa rakennuslain (379/1958) tullessa voimaan 1.7.1959. Tämän jälkeen emätilan alueella tapahtunut rakentaminen ja kiinteistönmuodostus lasketaan emätilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi. Tilalta ei ole lohkaistu aiemmin rakennuspaikkoja.

Muunnettu rantaviiva

Muunnettua rantaviivaa määriteltäessä käytetään ns. Etelä-Savon seutukaavaliiton mallia, jossa otetaan huomioon vastarannan etäisyys, kapeikot, lahdet ja yleensä rannan rakennettavuus, poistamalla mitoituksesta

rakennuskelvottomat rannat. Jäljellä jäävä rantaviiva vastaa todellista, käytettävissä olevaa rantaviivaa.

Karttatarkastelun perusteella Petäjäkorpi tilalla on rantaviivaa n.620 m eli 0,62 km.

Rakennusoikeuden määrittelyssä on lähtökohtana tilan muunnetun rantaviivan pituus. Emätilan muunnettu rantaviivaa muodostuu siten, että emätilan muunnetun rantaviivan pituus kilometreinä kerrotaan alueen mitoitusluvulla. Tässä hankkeessa mitoitus vähentää etäisyys vastarannalle. Rantaviivasta 310 m matkalla vastaranta on alle 200 m etäisyydellä siitä tulee kertoimeksi 0,5, loppuosaa 310 m ei vaikuta vastaranta, koska etäisyys on yli 200 m. Vastarannalla ei ole rakennettuja loma-asuntopaikkoja. Laskelman perusteella saadaan muunnetun rantaviivan pituudeksi 465 m. Yleisenä periaatteena voidaan pitää, että muunnettua rantaviivaa kohti kuuluu rakennuspaikkoja 5 kpl/km, tässä tapauksessa tilalle kuuluisi 2 rakennuspaikkaa.

Poikkeusluvalla haetaan nyt yhdelle rakennuspaikalle rakennusoikeutta.

Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Savon maakuntakaava (vahvistettu 2011, muutokset 2014, 2016 ja 2018) Pohjois-Savon kaupan maakuntakaava 2030 (vahvistettu 2016, muutokset 2018), Pohjois-Savon tuulivoimamaakuntakaava (vahvistettu 2014, muutokset 2018). Pohjois-Savon maakuntakaava 2040 1. vaihe (hyväksytty 2018). Alueella ei ole voimassa olevia yleis- ja asemakaavoja tai ranta-asemakaavoja.

Rakennusjärjestys

Hanke ei ole ristiriidassa rakennusjärjestyksen kanssa.

Kuuleminen ja vastineet

Naapureiden kuuleminen (4 kpl) suoritettiin hakijoiden toimesta ja naapureilla ei ollut huomauttamista hakemuksen johdosta.

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

Oheismateriaalina on sijaintikartta ja asemapiirros.

Esittelijä

Rakennustarkastaja

Päätösehdotus

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

Perustelut:

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 merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kyseessä on talousrakennuksen rakentaminen kaavoittamattomalle ranta-alueelle. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 2 momentin mukaisesti rakennusta ei saa rakentaa meren tai vesistön ranta-alueelle, jolla alueen suunnitteleminen pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi, ellei alueella ole voimassa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty rakennusluvan

myöntämisestä.

Poikkeuksen myöntämiseen on oltava erityinen syy, jonka maankäyttö- ja rakennuslain mukaan on kytkeydyttävä maankäyttöön.

Erityisenä syynä voidaan pitää sitä, että emätilamitoituksen perustella tilalle kuuluisi kaksi rakennuspaikkaa.

Poikkeamisen myöntämiselle on oikeudellisia edellytyksiä.

Tarkemmat perustelut esittelytekstissä.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 §, 116 §, 117 § ja 171 §
Lapinlahden kunnan rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteet
1.1.2022

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Markku Ukkonen poistui esteellisenä käsittelyn ajaksi.