

Poikkeamislupapäätös loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi, Oulujärven rantayleiskaava, Neuvosenniemi Makila 578-407-9-108

Khall 29.11.2022 § 274
394/10.03.00.05/2022

Valmistelija rakennustarkastaja Mikko Karjalainen, p. 044 2885 500.

Hakija

Alasalmi Heikki

Rakennuspaikka

Kunta Paltamo
Tila Makila, 578-407-9-108
Osoite Koukkulantie 14a
Kaava Oulujärven rantayleiskaava
Pinta-ala 8 940 m²

Hakemus

Loma-asunnon rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi. Rakennusvalvonnan rakennusrekisterin mukaan rakennuspaikalla on 2.8.2005 valmistunut 120 k-m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus ja 24.6.2001 valmistunut 25 k-m² suuruinen saunarakennus. Hakijalla on tarkoitus muuttaa loma-asunnon käyttötarkoitus vakituiseksi asunnoksi.

Kaavamääräys

Hakijan rakennuspaikka on osoitettu Oulujärven rantayleiskaavassa, Neuvosenniemen osa-alue (4/7) kaavamerkinnällä RA loma-asunnon rakennuspaikaksi.

Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat määräykset:

Merkinnällä on osoitettu loma-asutukselle varatut omarantaiset rakennuspaikat. Luku kenoviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän. Uuden loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m². Ennen 1.1.1969 muodostuneilla kiinteistöillä rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2 000 m². Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla tulee olla vähintään 50 m yhtenäistä rantaviivaa.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden 2-kerroksisen loma-asunnon. Loma-asunnon lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 4 kpl talousrakennuksia. Rantavyöhykkeellä rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m², josta päärakennuksen osuus on enintään 150 k-m². Talousrakennuksille tulee varata vähintään 40 % rakennusoikeudesta.

Poikkeus

Hakija hakee poikkeamislupaa MRL 43 § 1 ja 2 momentista. MRL 43 § 1 momentin mukaan lupaa rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (*ehdollinen rakentamisrajoitus*). MRL 43 § 2 momentin mukaan yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (*rakentamisrajoitus*).

Selostus poikkeamisesta

Rakennuslupapäätöstä ei voi tehdä kaavamääräyksen vastaisesti. Hakija hakee poikkeamislupaa MRL 43 §:n määräyksestä. Poikkeamisvalta MRL 171 §:n 1 momentin mukaan on kunnalla.

Hakijan esittämät perustelut

Tarkoitus on muuttaa vakituisesti asumaan ko. rakennuspaikkaan. Hyvä tieyhteys. Neuvosenniementieltä 1,4 km Koukkulan yksityistietä. Vesihuolto omasta kaivosta. Jätevedet kahden sakokaivon kautta imeytyskenttään ja sakokaivojen tyhjennys 1-2 kertaa vuodessa.

Poikkeamisvalta

Paltamon kunnan hallintosäännön mukaan poikkeamisluvat käsittelee kunnanhallitus.

Lausunnot ja naapureiden kuuleminen

Hakemuksen osalta on kuultu naapureita, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamisen perusteluita

Poikkeamishakemus koskee Oulujärven rantayleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa Neuvosenniemessä. Rakennuspaikalla olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus halutaan muuttaa vakituisen asumiseen. Neuvosenniemen alueella ja rakennuspaikan läheisyydessä on paljon vakituista asumista. Rakennuspaikka sopii hyvin pysyvään asumiseen.

Liitteet

Sijaintikartta ja ote Oulujärven rantayleiskaavasta.

Esittelijä

kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001.

Kunnanjohtajan päätösesitys:

Kunnanhallitus myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan loma-asunnon rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi tilalla Makila 578-407-9-108.

Poikkeamiselle on MRL 171 §:n mukaiset edellytykset. Hanke ei aiheuta huomattavaa haittaa kaavan toteutumiselle, alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei johda vaikutuksiltaan

merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta päätöksenantopäivästä lukien. Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseen on haettava rakennuslupa (MRL 125 §).

Lupamaksu

Poikkeamisluvasta peritään kunnan hyväksytyyn taksoituksen mukainen maksu.

- päätös myönteinen 500 €
- päätös kielteinen 300 €

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §, 171 § ja 125 §.

Paltamon kunnan rakennusvalvonnan maksut.

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Toimeenpano: ote, päätöksestä Kainuun ELY-keskus, hakija, teknisten palveluiden palvelusihteri (laskutus).

Muutoksenhaku: Valitusoikeus kunnan MRL 171 §:n mukaisesta poikkeamislupapäätöksestä on MRL 193 §:n mukainen. Päätöksestä valitetaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Valitusaika on 30 päivää. Valitusaika lasketaan päätöksenantopäivästä. Kun kokousta ja asiaa koskeva pöytäkirja on tarkastettu ja allekirjoitettu, kunnan ilmoitustaululle laitetaan julkipanoilmoitus, josta ilmenee, minä päivänä tätä asiaa koskeva päätös annetaan (antopäivä).