

Poikkeamislupapäätös loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi, Kivesjärven rantayleiskaava, kiinteistö Ollila 578-404-3-40.

Khall 07.02.2023 § 22
434/10.03.00.05/2022

Valmistelija rakennustarkastaja Mikko Karjalainen, p. 044 2885 500.

Hakija

Pesola Risto

Rakennuspaikka

Kunta Paltamo
Tila Ollila, 578-404-3-40
Osoite Länsirannantie 5, 88300 Paltamo
Kaava Kivesjärven rantayleiskaava
Pinta-ala 18 880 m²

Hakemus

Loma-asunnon rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi. Rakennusvalvonnan rakennusrekisterin mukaan rakennuspaikalla on 16.2.2012 valmistunut 56 k-m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus. Hakijalla on tarkoitus muuttaa loma-asunnon käyttötarkoitus vakituiseksi asunnoksi.

Kaavamääräys

Hakijan rakennuspaikka on osoitettu Kivesjärven rantayleiskaavassa kaavamerkinnällä RA loma-asunnon rakennuspaikaksi.

Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat määräykset:

Alue on tarkoitettu pääasiassa loma-asumiseen. Rakentamisessa noudatetaan voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Paltamon kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 4.1, rakentamisen määrä rantavyöhykkeellä (loma-asunto), mukaan:

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 m², josta päärakennuksen osuus on enintään 150 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

"Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi. Olen vuodesta 2018 asunut vakituisesti talossa, vaan maistraatti vaatii, että muutetaan vakituiseksi asunnoksi".

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 Kivesjärven rantayleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa. Rakennuspaikalla olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus halutaan muuttaa vakituiseen asumiseen. Länsirannantien varrella ja rakennuspaikan läheisyydessä on paljon vakituista asumista. Rakennuspaikka sopii hyvin pysyvään asumiseen.

Liitteet

Sijaintikartta ja ote Kivesjärven rantayleiskaavasta.

Esittelijä

kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001.

Kunnanjohtajan päätösesitys:

Kunnanhallitus myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan kiinteistöllä Ollila 578-404-3-40 olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseksi asuinrakennukseksi.

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 hyväksytyn 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 palvelusihteeri (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).