

Poikkeamislupapäätös loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi, Oulujärven rantayleiskaava

Khall 05.11.2024
240/10.03.00.05/2024

Julkinen

Valmistelija kaavoittaja Mika Hakkarainen, p. 040 1877 970.

Hakija Minna Pääkkönen

Rakennuspaikka

Kunta Paltamo
Tila Korhola, 578-405-3-121
Osoite Savirannantie 71b
Kaava Oulujärven rantayleiskaava
Pinta-ala n. 2 834 m²

Hakemus

Loma-asunnon rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi. Rakennuspaikalla on 145 k-m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus ja saunarakennus 30 k-m².

Kaavamääräys

Rakennuspaikka on osoitettu Oulujärven rantayleiskaavassa, Mieslahden osa-alue 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 5000 m². Ennen 1.1.1969 muodostuneilla kiinteistöillä rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 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.

YHDYSKUNTARAKENTEEN KANNALTA EDULLINEN ASUMISEN VYÖHYKE RANTA-ALUEELLA

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat kyläalueet ja muut yhdyskuntarakenteen kannalta edulliset asumisen vyöhykkeet, joilla suositaan tiiviimpää asumisen rakennetta ja vakituista asumista.

sk-2 KYLÄKUVALLISESTI ARVOKA ALUE

Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaat kyläalueet tai niiden osat. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudis- ja korjausrakentaminen rakentamistavaltaan ja mittakaavaltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueilla ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät rakennusten tai alueen kyläkuvan arvoa.

si KOHDE/OSA-ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ SUOJELUARVOJA

Merkinnällä on osoitettu eläimistöltään tai kasvillisuudeltaan arvokkaita alueita. Alueella mahdollisesti suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luonnonympäristö säilyy.

Poikkeus

Hanke poikkeaa yleiskaavan kaavamääräyksestä käyttötarkoituksen osalta. 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

Hakija hakee poikkeuslupaa muuttaa nykyinen vapaa-ajan tontti omakotitalotontiksi.

Poikkeamisvalta

Paltamon kunnan hallintosäännön mukaan poikkeamisluvat käsittelee kunnanhallitus.

Lausunnot ja naapureiden kuuleminen

Hakemuksen osalta on kunta on kuullut naapureita, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Kaavoittajan perustelut ja lausunto

Poikkeamishakemus koskee Oulujärven rantayleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa Oulujärven Mieslahden etelärannalla. Rakennuspaikalla oleva vapaa-ajan rakennus halutaan muuttaa vakituiseen asumisen rakennukseksi. Alueella on paljon vakituista asumista. Rakennuspaikka sopii hyvin pysyvään asumiseen.

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

Lupamaksu

Poikkeamisluvasta peritään kunnan hyväksytyt taksoituksen mukainen maksu.

- päätös myönteinen 500 €
- päätös kielteinen 300 €

Liitteet

sijaintikartta ja ote Oulujärven rantayleiskaavasta

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §, 171 § ja 125 §
Paltamon kunnan rakennusvalvonnan maksut

Esittelijä

kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001.

Kunnanjohtajan
päättöehdotus:

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan loma-asunnon rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituiseen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi tilalla Korhola, 578-405-3-121. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta päätöksenantopäivästä lukien. Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseen on haettava rakennuslupa (MRL 125 §).

Kunnanhallitus:

Toimeenpano: ote, päätöksestä Kainuun ELY-keskus, hakija, teknisten palveluiden palvelusihteeri (laskutus), kaavoittaja

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).