

Poikkeamislupapäätös loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi, Oulujärvenrantayleiskaavan alueella, kiinteistö Katve 578-402-8-46

Khall 21.03.2023 § 53
89/10.03.00.05/2023

Valmistelija rakennustarkastaja Mikko Karjalainen, p. 044 2885 500.

Hakija

Kvick Markku ja Leinonen Anja

Rakennuspaikka

Kunta Paltamo
Tila Katve, 578-404-8-46
Osoite Reetinniementie 11j
Kaava Oulujärven rantayleiskaava
Pinta-ala 4 600 m²

Hakemus

Loma-asunnon rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi. Rakennusvalvonnan rakennusrekisterin mukaan rakennuspaikalla on vuonna 1994 valmistunut 83 k-m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus, vuonna 1971 valmistunut 28 k-m² suuruinen talousrakennus, vuonna 1995 valmistunut 10 k-m² suuruinen talousrakennus ja vuonna 2016 valmistunut 69 k-m² suuruinen talousrakennus.

Kaavamääräys

Hakijan rakennuspaikka on osoitettu Oulujärven rantayleiskaavassa, Melalahden osa-alue (2/7) 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-ala tulee olla vähintään 5 000 m². Ennen 1.1.1969 muodostuneilla kiinteistöillä rakennuspaikan pinta-ala 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

*"Asuttu täällä mökillä noin 10 vuotta, ei tarvetta Pistopolun asunnolle, vois siirtää postin tänne. Harrastukset täällä mökillä".
"Hyvä tie perille, mökki nykyaikainen (uudet ikkunat, lisäeristetty, vesiosuuskunnan vesi, sisäsauna, wc, jätevesi järjestelmä, lämmin autotalli)".*

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 Mustaniemessä. Rakennuspaikalla olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus halutaan muuttaa vakituiseen asumiseen. Reetinniementien varrella on jo olemassa olevaa vakituista asumista. Naapurikiinteistö Lintuniemi 578-404-8-45 on osoitettu Oulujärven rantayleiskaavassa kaavamerkinnällä AP vakituisen asunnon rakennuspaikaksi. Rakennuspaikka sopii 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 Katve 578-404-8-46.

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.[Click or tap here to enter text.](#)

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösesityksen.

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).