

Poikkeamislupapäätös

YMPTEKLT 29.01.2025 § 5

31/10.03.00.02/2025

Kaavoittaja

Rakennuspaikka

Kunta	Sotkamo
Kiinteistö	Kultaranta 765-408-276-3
Pinta-ala	3,723 ha
Postiosoite	Lehtoniemenpolku
P-koordinaatti	7110970
I-koordinaatti	28526620

Rakennustoimenpide

Asuinrakennus 206 krs-m² + autotalli 67,5 krs-m²

Selostus hankkeesta

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Riekinrannalla. Hakijan tarkoituksena on muodostaa uusi rakennuspaikka noin 95 metrin etäisyydelle Iso-Kiimasan rantaviivasta rantaan rajoittuvalle pellolle.

Selostus poikkeamisesta

Alueella on voimassa vuonna 2004 voimaan tullut Iso-Kiimanen – Ontojoki rantaosayleiskaava. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee rantayleiskaavan mukaisella kyläalueella (AT). Kaavamääräyksen mukaan rakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Uuden rakennuspaikan etäisyyden rannasta tulee olla vähintään 150 metriä ja rakentamista avoimelle peltoalueelle tulee välttää

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista

Yleiskaavaa laadittaessa rantarakennuspaikat on jaettu ns. emätilatarkastelun ja hyväksytyyn mitoituksen perusteella tasapuolisesti kaikille rantavyöhykkeellä sijaitseville kiinteistöille. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö Kultaranta 765-408-276-3 on muodostettu 27.9.2024 kantatilasta Erola 765-408-276-1. Erola tilan alueelle on osoitettu yleiskaavassa kaksi rantaan rajoittuvaa lomarakennuspaikkaa sekä erillinen rantasaunan rakennuspaikka, jonka perusteena on ollut takamaastossa sijaitseva asuintalo. Kultaranta 765-408-276-3 on muodostettu kantatilasta siten, että sen alueella on ainoastaan erillinen rantasaunan rakennuspaikka, eikä muita rantarakennuspaikkoja. Hakemuksessa mainitut naapuritiloilla olevat 150 metriä lähempänä rantaa olevat rakennuspaikat on muodostettu rantaosayleiskaavan mukaisille rantarakennuspaikoille.

Erola 765-408-276-1 emätilan alueella on yleiskaavan laadinnan aikaan käytetty mitoituslukua 7 rakennuspaikkaa /emätilan muunnettu rantaviivakilometri. Kyläalueesta johtuen mitoitusluku on ollut korkeampi kuin kyseisellä rantayleiskaava-alueella pääsääntöisesti noudatettu 5 rp/km. Kyseisellä mitoitusluvulla emätilan Erola 765-408-276-1 laskennallinen / teoreettinen rakennuspaikkojen lukumäärä on ollut 2,13.

Erola -tilan alueelle on osoitettu yleiskaavassa kaksi lomarakennuspaikkaa rantaan ja erillisen rantasaunan rakennuspaikka. Yleiskaavaa laadittaessa ei ole tapahtunut virhettä.

Emätilatarkastelun ja hyväksytyt mitoituksen perusteella jokaiselle kiinteistölle kaavoitusvaiheessa tasapuolisesti osoitetut rakennuspaikat muodostavat koko kaavaratkaisun keskeisimmän perustan. Yleiskaavan mitoituksesta poikkeaminen johtaa maanomistajien epätasapuoliseen kohteluun ja aiheuttaa haittaa kaavoitukselle.

Lisätiedot

Sotkamon kunnan hallintosäännön mukaan poikkeamisluvat käsittelee ympäristö- ja tekninen lautakunta.

Lausunnot ja naapurien kuuleminen

Naapurit on kuultu, eivätkä he vastusta hanketta. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen.

Lisätietoja asiasta antaa kaavoittaja Juha Kaaresvirta, puh. 044 750 2144 tai juha.kaaresvirta@sotkamo.fi

Tekninen johtaja
Ehdotus

Ympäristö- ja tekninen lautakunta ei myönnä poikkeamislupaa hakemuksen mukaiselle rakentamiselle seuraavin perustein ja ehdoin;
- Yleiskaavan mitoituksesta poikkeaminen johtaa maanomistajien epätasapuoliseen kohteluun
- Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §

Sotkamon rakennusvalvonnan taksa ja maksut, kunnanvaltuusto 17.12.2024 § 94

Maksu

500,00 €

Liitteet:

Sijaintikartta

Kaavaote

Kaavamääräykset

Asemapiirros

Päätös

Ympäristö- ja tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan ehdotuksen.

Kaavoittaja Juha Kaaresvirta oli asiantuntijana tämän pykälän esittelyn aikana ja poistui kokouksesta klo 17.56.

Otteet



VALITUSOSOITUS

Valitusoikeus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Rakentamislain 180 §:n mukaan valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu luonnon- tai ympäristönsuojelun edistäminen tai kulttuuriperinnön vaaliminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen;
- 8) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kuulutuksen julkaisemisesta yleisessä tietoverkossa. Päätös ja sitä koskeva kuulutus julkaistaan Sotkamon kunnan verkkosivuilla.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Päätökseen, Sotkamon kunnan ympäristö- ja tekninen lautakunta 29.1.2025 § 5 tiedoksisaantipäivä on **7.2.2025**.

Valitusaika päättyy 10.3.2025.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 189, 90101 Oulu
Käyntiosoite: Torikatu 34-40, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 42841
Puhelinnumero: 029 56 42800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköisessä asiointipalvelussa osoitteessa:

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimuksen perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Pöytäkirja

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sotkamon kunnan kirjaamosta.

Kirjaamon yhteystiedot: Sotkamon kunta

Posti- ja käyntiosoite: Markkinatie 1, 88600 Sotkamo

Sähköpostiosoite: kirjaamo@sotkamo.fi

Puhelinnumero: 08 615 5811/vaihde

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9:00 – 15:00.

Pöytäkirja on viety nähtäväksi kunnan verkkosivuille.