

on mahdollista hyödyntää vapaa-asumiseen, mutta mikäli ostajan suunnitelmissa on luvan vaativaa korjaus- tai lisärakentamista, vaatii se kaikissa tapauksissa poikkeamislupamenettelyn. Kaavamuutoksen tekeminen yhden kiinteistön muutostarpeita ajatellen ei ole kannattavaa. Kaavamerkintä mahdollistaisi yritys- ja liiketoiminnan harjoittamisen kiinteistöllä.

Yhtenä vaihtoehtona on myydä tilan eteläosassa sijaitsevat rakentamattomat rantarakennuspaikat. Tilasta on mahdollista lohkoa kaksi n. 3500 m² tonttia. Rantatonttien myynnistä ei ole kuitenkaan odotettavissa yhtä suurta tuloa kuin Leirimajan rakennusten ja suunnitellun tontin myynnistä tasapainottamisen toimenpiteenä on arvioitu.

Osayleiskaavamerkinnyt ja -määräykset:

RA = Loma-asuntojen alue.

Alue varataan omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 120 k-m² ja enintään 250 k-m².

Uuden rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².

Esittelijä	Tekninen johtaja Jylhä Juho
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta keskustelee valmistelussa mainituista Leirimajan myynnin vaihtoehdoista ja tekee päätöksen jatkotoimenpiteistä.
Päätös	Elinympäristölautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kiinteistöstä 689-417-9-19 Kangasranta myydään huutokaupalla määrälana alue, jolla Leirimajan rakennukset sijaitsevat, olemassa olevilla kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä. Kaavan vaikutukset Leirimajan hyödyntämiseksi eri käyttötarkoituksia varten kuvataan myynti-ilmoituksessa.

Kh 08.11.2021 § 216
57/10.03.02.02/2021

Valmistelija Harri Anttila, kunnanjohtaja
p. 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi

Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan:

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä alueet, joilla rajoitus ei ole voimassa sen johdosta, ettei alueella ole sen sijainnin vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää rakentamista eikä alueella ole erityisiä luonnon- ja maisema-arvoja tai virkistyskäytön tarpeita määräaikaisena enintään 6 vuoden ajaksi.

Kun alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, rakennuslupa voidaan myöntää ainoastaan kaavamääräysten perusteella tai kunnan poikkeamisluvalla.

Rantaosayleiskaavan määräysten perusteella rakennusluvut voidaan myöntää niille retkeily- ja matkailupalvelualueille, joilla kaavamääräys tämän sallii. Leirimajan YV-kaavamerkinnän perusteella rakennuslupa voidaan myöntää yleistä virkistystä palvelemaan rakentamiseen, jos se ei johda syyhyn ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemäriin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Vaikka kunnalla on oikeus myöntää poikkeamislupa rakentamiseen, niin poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Tämän vuoksi YV-alueen tai sen osan osoittaminen RA-merkintää vastaavaksi loma-asuntoalueeksi voi olla vaikeaa ilman yleiskaavan muutosta.

Kunnan strategisena tavoitteena on luoda Rautjärvestä vetovoimainen luonto- ja retkeilymatkailukohde.

Matkailun kehittämisen näkökulmasta voimassa oleva kaavamerkintä mahdollistaa mm. matkailun ohjelmapalveluja tuottavan yrityksen tukikohdan ja toimipaikan. Vastaavia mahdollisuuksia koko kunnan alueella on vain muutamia ja Leirimaja on viimeinen kunnan omistuksessa oleva Nurmijärven rannalla.

Leirimajan alueen kehittämistä matkailupalvelujen alueena tukee myös ympäröivä VR-merkintä, joka antaa mahdollisuuden myös koko alueen hyödyntämisen aktiviteettien toteuttamisessa.

Rantayleiskaavan muutoksen yhteydessä alueella olevien kahden rakentamattoman RA-tontin rakennusoikeus on lisäksi hyödynnettävissä alueen tulevien majoitustilojen toteuttamisessa, jolloin yleiskaavalla voitaisiin osoittaa suoraan 750 k-m² rakennusoikeus.

Matkailupalvelujen kehittämistä varten Simpeleen Tiiliruukissa on yhteensä 8.700 k-m² asemakaavavaraukset, joita ei hotellihankkeen kaatumisen jälkeen ole aktiivisesti markkinoitu, mutta joille Hiitolanjoen vapautumisen myötä olisi nyt ehkä mahdollista löytää kiinnostuneita.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Anttila Harri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että tässä vaiheessa Leirimajaa ei aseteta myyntiin huutokauppaan vaan sille pyritään löytämään toimijaa välittäjän avulla niin, että alkuvaiheessa alue vuokrattaisiin määräaikaisella sopimuksella, johon liittyisi optiona mahdollisuus ostaa alue, kun yleiskaavan muutoksessa edellytykset toiminnan kehittämiseksi on varmistettu.

Tiiliruukin matkailualueelle pyritään löytämään samanaikaisesti toimijaa välittäjälle annettavalla toimeksiannolla.

Päätös

Hyväksyttiin sillä lisäyksellä, että välitystoimeksiantosopimus tuodaan kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.