

Hakija:

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, Liperin kylä, Nuottalahti-tila

RN:o 39:24 (426-405-39-24)

Rakennuspaikan pinta-ala: 5900 m²

Rakennushanke tai toimenpide: Uuden vapaa-ajanasunnon rakentaminen likimain purettavan rakennuksen paikalle.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Haemme poikkeamista seuraavilla perusteilla (kaavoituksen kommentti: lukuisista perusteluista tähän koottu vain maankäyttöön liittyvät perustelut, lisätietoja hakemuksessa):

- Nykyinen rakennuspaikka on paras sijainti tontilla ja se on valmiina.
- Uudisrakennus tulisi alle 8 metrin päähän nykyisellä tontilla olevasta varastorakennuksesta, joka tulee olla vähintään rakennuksen seinästä seinään. Varastorakennuksessa varastoimme työkalut, kalastusvälineitä, huvikatokset, rantatuolit yms. Siinä on myös ulkohuussi, joka jää käyttöön.
- Naapuritonteille on saanut rakentaa loma-asuntoja lähemmäs rantaa poikkeusluvilla. Tasa-arvoisuuden vuoksi tulisi tämä huomioida.
- Vanhan rakennuksen yhteydessä oleva grillipaikka jää tontille ja jää irralliseksi kokonaisuudesta, jos rakennus on kaukana.
- Naapurikiinteistöille menevien teiden eteen ei saada kasvamaan näkösuojaa, eikä tontille jää omaa rauhaa ja yksityisyyttä, mikäli rakennus pitää rakentaa taaemmas ja lähemmäs toiselle tontille menevää tietä.
- Olemme loppukäyttäjiä vapaa-ajanasunnolle ja tämä tulisi huomioida päätöksessä.

Rakentamisrajoitus / selostus poikkeuksista:

MRL 72 §:n 1 mom.: ”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.”

Poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen mukaisesta loma-asunnon vähimmäisetäisyydestä vesirajaan (min. 40 metriä). Hakemuksen esitys 35 metriä.

Poikkeamisen osalta toimivalta on MRL 171 §:n mukaisesti kunnalla.

Suunnittelutarve:

Alueen rakentaminen on ratkaistu rantaosayleiskaavalla.

Alue on vesihuoltoaluetta ja siten uusi loma-asunto tulee liittää järjestettyyn vesihuoltoon. Hakemuksessa on virheellisesti esitetty oma jätevesien käsittelyjärjestelmä. Poikkeamista vesihuoltoon liittymisestä ei ole haettu.

Lähtökohdat:

Rakennusjärjestys 22§: Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä vähäisesti poiketa.

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa Liperin kunnanvaltuuston 11.11.1999 § 63 hyväksymä Pyhäselän – Telmonselän osayleiskaava, jossa kohde on osoitettu loma-asuntoalueeksi RA-2. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja tarvittavat talousrakennukset. Yhteenlaskettu kerosala saa olla enintään 120 m².

Aluemerkinnot / kohdemerkinnot toimenpidealueella:

RA-2.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (7 kpl.). Kuultavista 2 naapuria jätti kielteisen muistutuksen. Perusteluina ovat, että poikkeamiselle ei ole olemassa maastollisia perusteita, läheisellä naapurien rakennuspaikkojen sijainnilla ja näköyhteydellä (häiriön lisääntyminen), kookkaalla uudisrakennuksella ja sen maisemaan sovittamisella sekä tasapuolisella kohtelulla (liite).

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Hakemusta ei puolleta.

Perustelut:

Rakennushanke on loma-asunnon uudisrakennushanke, johon sovelletaan uuden rakennuksen ja voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisia määräyksiä. Tällöin vanhan loma-asunnon nykyinen sijainti ei määritä uuden rakennuksen sijaintia. Korjaus tai muutoshankkeessa tilanne olisi toisin.

Taustalla oleva pieni talousrakennus voidaan siirtää tai purkaa tarvittaessa loma-asunnon tieltä. Asemapiirroksen mukaan, mikäli loma-asunto sijoitettaisiin 40 metriin rantaviivasta, jäisi tähän edelleen yli 8 metrin etäisyys. Talousrakennus ei siten estä rakennusjärjestyksen mukaista rakentamista.

Naapurien lomarakennukset ym. on rakennettu kulloisiakin rakentamisajankohdan määräyksiä noudattaen. Loma-asunnon etäisyyksistä ei ole haettu tai myönnetty poikkeamia. Näin ollen ne eivät rinnastu tähän hankkeeseen esim. tasapuolisuuden kautta. Toisaalta tulee

huomioida, että tämä hakemus tulee rinnastumaan tasapuolisesti myöhemmin vastaaviin hakemuksiin, joissa ei ole maaston muodoista johtuvaa perustetta poikkeamiselle.

Merkittävässä uudisrakennushankkeessa maanomistaja voi siirtää grillipaikan (ei rakennettu rakennus) mieleiseensä sijaintiin. Poikkeamishakemuksen käsittelyyn sillä ei ole merkitystä.

Loma-asunnon sijoittaminen 40 metriin rantaviivasta vie rakennuksen kauemmas naapureista, ei lähemmäs; ja siten edistää näkösuojien syntymistä.

Osayleiskaavassa osoitettu RA-2 rakennuspaikka ei ole määräaikainen, vaan pysyvä, mikä huomioidaan päätöksessä. Lisäksi loma-asunnon käyttöikä lienee pitkä, mahdollistaen esim. myynnin käytön loputtua milloin vain. Rakentamisen vaikutus on siten pysyväisluontoinen.

Rakennusjärjestyksen mukaista maastollista perustetta poikkeamiselle ja rakentamiselle 35 metrin etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta tasaisehkolla rakennuspaikalla ei ole (katso asemapiirros ja päätöksen liite 1, hakijan toimittamia valokuvia rakennuspaikalta). Muissa vastaavissa tilanteissa on lähtökohtaisesti edellytetty noudattamaan rakennusjärjestyksen mukaista vähimmäisetäisyyttä rantaviivasta (pätösten tasapuolisuus).

Lisäksi on syytä olettaa maastotarkistuksen, valokuvien, asemapiirroksen ja vaihtelevan vedenpinnan korkeuden mukaa, että keskivedenmukaisen rantaviivan sijainti ei ole asemapiirroksessa esitetyllä mittauskohdalla kiinteistörajan ulkopuolella vesialueella siirtäen loma-asunnon esitettyä rakennuspaikkaa edelleen lähemmäs rantaa. Asiaa ei kuitenkaan ole varmennettu kunnan toimesta mittauksella.

Rantamaisemassa ei myöskään ole ollenkaan suojaavaa puustoa, mikä osaltaan lisäisi etäisyydestä poikkeamiseen haitallisia maisemallisia vaikutuksia merkittävästi.

Naapurit ovat vastustaneet etäisyydestä poikkeamista, mikä on myös huomioitavat asian ratkaisussa (liite).

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 171§: Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kokonaisuutena todetaan, että poikkeamisesta muodostuu MRL mukaista haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle ja johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja haitallisiin maisemallisiin vaikutuksiin.

Kielteinen päätös ei ole kohtuuton maanomistajalle, sillä hänellä ei ole todellista estettä hakea tavoitellulle rakentamisen määrälle suoraa rakennuslupaa ilman poikkeamisia.

Haettua poikkeamislupaa ei voida myöntää maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta.

Hakemuksen liitteet:

Liite 1, valokuvia kiinteistöltä

Kiinteistörekisterin karttaote (ei julkinen)

Asemapiirros

Naapurien saapuneet kuulemiset (ei julkinen)

Ote kaavasta

Valmistelija Kaavoituspäällikkö

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus Elinympäristölautakunta päättää hylätä kiinteistön 426-405-39-24 asemapiirroksen mukaisen poikkeamisen koskien loma-asunnon vähimmäisetaisyyttä vesirajaan (35 metriä) lausunnossa ja sen perusteluissa esitetyn perustein.

Päätösmaksu:
280,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:
Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 9.6.2023.

Mikäli päätös on myönteinen, on poikkeamispäätös voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä lukien. Luvanhakija vastaa lainvoimaisuustodistuksen hakemisesta Itä-Suomen hallinto-oikeudelta, josta selviää, onko päätöksestä valitettu. Päätöstä vastaava rakennuslupa on haettava Liperin kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta päätöksen voimassaoloaikana.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote hakija, maankäyttö
Toimeenpano maankäyttö
Tiedoksi Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Lisätietoja kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152