

Poikkeamispäätös 13/2023 kiinteistöllä 426-405-131-15

Elinympäristölautakunta 12.09.2023 § 119

479/10.03.00.01/2023

Hakija:

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, RN:o 426-405-131-15 (kiinteistön pinta-ala 6 850 m²)

Rakennuspaikan pinta-ala: 3 558 m²

Rakennushanke tai toimenpide:

Lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen. Olemassa olevan loma-asunnon purkaminen ja asuinrakennuksen ym. rakentaminen.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Käyttötarkoituksen muutos. Olemassa oleva rakennuspaikka soveltuu erinomaisesti ympärivuotiseen käyttöön, ja nykyisen kesärakennuksen muuntaminen sellaiseksi ei ole mahdollista puutteellisen rakennustekniikan vuoksi. Myös olosuhteet ovat muuttuneet kaavoituksen jälkeen omistajanvaihdoksen myötä. Lisäksi rakennuspaikan ympäristöasiat paranevat kun kiinteistö liitetään kunnalliseen viemäriverkkoon. Toivomme huomioitavan myös yhdenvertaisuusperiaatteeseen, sillä alueella on useita muitakin A-1-kaavan kiinteistöjä.

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

- Poikkeamista haetaan loma-asuntojen korttelialueen RA-1 käyttötarkoituksesta ympärivuotiseen asumiseen.
- Asuinrakennuksen vähimmäisetäisyydestä vesirajaan (noin 5 metriä, viereisen rakennuspaikan suunnassa).
- Rakennuspaikan rakennusoikeuden ylittäminen 4 k-m²:llä

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Kiinteistö muodostuu kahdesta erottamattomasta lomarakennuspaikasta RA-1. Kullakin lomarakennuspaikalla on 150 k-m² rakennusoikeutta.

Hakemuksessa esitetään tonttijakosuunnitelma siten, että yksittäisen rakennuspaikan rakennusoikeutta ei juurikaan ylitetä.

Hakemuksen määräala/rakennuspaikka on rakennettu. Olemassa oleva vanha heikkokuntainen lähempänä rantaa oleva loma-asunto (78 k-m²) puretaan. Tilalle rakennetaan uusi ympärivuotinen asuinrakennus 117 k-m² ja autokatos/varasto 28 k-m² kauemmas rannasta. Olemassa oleva vanha savusauna (9 k-m²) säilytetään. Rakennusoikeutta käytetään määräalalla/ rakennuspaikalla yhteensä 154 k-m².

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa Käsämän osayleiskaava vuodelta 2004. Kiinteistölle on osoitettuna kaksi loma-asuntoalueen RA-1 rakennuspaikkaa. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan sekä enintään 3 talousrakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla mantereella 5% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 150 m².

Muodostettavien asuinrakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 5000 m² ja lomarakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 3000 m². Rakennuspaikkojen vähimmäispinta-ala voi olla pienempi, jos jätevedet johdetaan kunnalliseen viemäriverkostoon.

Aluemerkinnyt / kohdemerkinnyt toimenpidealueella:

Loma-asuntojen korttelialue RA-1 (2 kpl).

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (13 kpl). Määräaikaan mennessä poikkeamiseen jätettiin 9 palautetta, joista kuudessa ei ollut huomautettavaa.

Poikkeaminen sai seuraavan sisältöisiä huomautuksia (liite):

- Jätevesijärjestelmä ja johto on rakennettu 5 metriä lähemmäs rajaamme ja johtoa on osoitettu osin naapurin puolelle luvatta.
- Jäteveden pumppukaivon sijaintia ehdotetaan siirrettäväksi ja sen kuntoa tarkistettavaksi.
- Rakentamisessa tulee huomoida rajalla oleva kuusiaita.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Käyttötarkoituksen muutos on puollettavissa erityisesti perusteella, että kiinteistö liittyy rantavyöhykkeellä järjestettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon.

Vanha asuinrakennus on vesirajasta noin 25 metrin etäisyydellä. Uusi asuinrakennus sijoitetaan noin 35 metrin etäisyydelle rantaviivasta samalle kumpareelle. Sen jälkeen taustalla maasto alkaa laskea tulotien suunnalla ja lännessä vaikuttaen rakennettavuuteen ja pihapiiriin käyttöön. Kahden rakennuspaikan järjestelyt tukevat esitettyä asemapiirroksen mukaista toteutusta. Asuinrakennuksen siirtäminen viereiselle rakennuspaikalle jäävästä rantaviivasta kauemmas lähentäisi sitä niemen länsipuolen rantaviivaa. Nyt esitetyssä sijainnissa on myös pieni niemi edessä, mikä

vähentää rakentamiskorjauksen maisemallista vaikutusta. Lisäksi rantapuusto on tiheä ja suojaa viereisen rakennuspaikan rannalla olevan rakennuksen kanssa asuinrakennuksen rakennuspaikkaa maisemallisesti.

Kokonaisrakennusoikeuden ylittämällä 4 k-m² ei ole merkittävää maankäyttöllistä vaikutusta. Eситetty tonttijakosuunnitelma (liitekartta rakennusoikeuslaskelmassa) selkeyttää yhden maanomistajan kahden rantarakennuspaikan nykyistä ja tulevaa luvitusta.

Poikkeamishakemusta ei ole tarpeen muuttaa saatujen huomautusten perusteella, sillä ne eivät koske esitettyjä poikkeamisia tai poikkeamisella nyt päätettäviä asioita. Huomautukset koskevat varsinaiseen rakennuslupa- ja naapureiden välisiin sopimuksiin liittyviä seikkoja. Jätevesiputkien ja tulotien sijainti on hakemuksen asemapiirroksessa väärässä sijainnissa (korjattava rakennusluvan asemapiirrokseseen niiden todellinen sijainti). Jo rakennetut putket eivät siten nähtävästi ole naapurin puolella ja ovat riittävän kaukana rajasta.

Haettu poikkeamislupa voidaan myöntää maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta.

Hakemuksen liitteet:

Hakemus (ei julkinen)

Asemapiirros (ei julkinen)

Naapurien kuulemiset (ei julkinen)

Kiinteistörekisterin karttaote (ei julkinen)

Ote kaavasta

Rakennusoikeuslaskelma ja ns. tonttijakokartta

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistön 426-405-131-15 rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti poikkeamisen: - lomarakennuspaikan RA muuttamiseksi ympärivuotiseen asumiseen, - rakennusjärjestyksen mukaisesta vähintään 40 metrin loma-asunnon vähimmäisetäisyydestä vesirajaan poikkeamisen vähintään 35 metriin ja - rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi 154 k-m², ehdoilla, että rantaan jätetään riittävä suojapuusto ja asuinrakennus liitetään järjestettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Valvontamaksu: 460,00 € Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet: Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen 15.9.2023. Poikkeamispäätös on 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

Toimeenpano

Tiedoksi

Lisätietoja

hakija, maankäyttö, asianosaiset

maankäyttö

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152