

Hakija:

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, RN:o 426-405-36-277

Rakennuspaikan pinta-ala: 7 600 m²

Rakennushanke tai toimenpide:

Palaneen kesämökin tilalle uuden rakentaminen. Uudisrakennus tehdään samalle paikalle. Kyseessä on parvellinen hirsimökki. Loma-asunnon kokoa kasvatetaan n. 13 m². Vanhaa liiteriä ei ole aiemmin luvitettu.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Haetaan poikkeamista rakentamisetäisyydestä rantaviivasta, joka pitäisi olla loma-asunnossa 40 metriä rantaviivasta. Uusi mökki (67 k-m²) rakennetaan entiselle paikalle. n. 15 m päästä rannasta.

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:

- Poikkeaminen MRL 72 §:n 1 momentin rantavyöhykkeen rakentamisrajoituksesta loma-asunnon rakentamiseksi.
- Loma-asunnon rakennusjärjestyksen mukaisesta vähimmäisetäisyydestä vesirajaan. Vaatimus vähintään 40 metriä, hakemus 15 metriä.
- Talousrakennuksen (muu kuin sauna) rakennusjärjestyksen mukaisesta vähimmäisetäisyydestä vesirajaan. Vaatimus vähintään 40 metriä, hakemus 7 metriä.

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Hakemuksen kohteessa on ollut vuonna 1980 valmistunut, mutta sittemmin palanut loma-asunto (48 k-m²). Lisäksi rakennuspaikalla on 1993 valmistunut sauna (20 k-m²) ja arviolta noin 40 - 50 vuotta vanha pieni liiteri/talousrakennus (16 k-m²), jolle ei ole myönnettyä rakennuslupaa. Yhteensä rakennuspaikalla oli rakennettuna 84 k-m². Saari

on puustoinen ja rannalla on edelleen loma-asunnon ympärillä puustoinen suojavyöhyke.

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020, millä ei ohjata rantarakentamista. Alueella ei siten ole sellaista yleis- tai asemakaavaa, jolla ohjattaisiin rantavyöhykkeen rakentamista. Rakentamisen määrää ja tapaa ohjataan rakennusjärjestyksellä.

Aluemerkinnot / kohdemerkinnot toimenpidealueella:

Ei rakentamista ohjaavia merkintöjä.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (18 kpl). Määräaikaan mennessä poikkeamiseen jätettiin 4 palautetta, joista kahdessa ei ollut huomautettavaa.

Poikkeaminen sai seuraavan sisältöisiä huomautuksia (liite):

- Uudisrakentamista vastustetaan, mikäli se rajoittaa, haittaa tai vähentää läheisen tilan rakennusoikeutta, käyttöoikeutta tai muita oikeuksia vähäisemmässäkin määrin.
- Esitetään, että rakennuksen tulisi olla saman kokoinen kuin entinen näin pienessä saarella.
- Asiakirjoista ei selviä, miten jäte- ja jätevesihuolto ym. järjestetään mm. ympäristön suojelun kannalta.
- Asiakirjoista ei selviä asuinrakennuksen käyttötarkoitus – loma-asunto vai ympärivuotinen?
- Uudisrakentaminen ei saa vaikuttaa huomauttajan tilan rakennusoikeuteen.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Uuden loma-asunnon rakentaminen vaatii ns. kaavattomalla alueella joka tapauksessa poikkeamisen MRL 72 §:n 1 mom. mukaisesta rakentamisrajoituksesta, vaikka kyseessä on olemassa oleva rantarakennuspaikka.

Kapealla saarella joudutaan joka tapauksessa poikkeamaan rakennuksen etäisyydestä vesirajaan, sijoitettiin uusi loma-asunto mihin sijaintiin tahansa. Siten on perusteltua käyttää jo muodostunutta pihapiiriä sellaisenaan ja sijoittaa uusi loma-asunto vanhan loma-asunnon paikalle. Samalla maisemalliset muutokset ovat vähäisimmät. Loma-asunnon pinta-ala kasvaa entisestä 19 k-m². Muita muutoksia ei esitetä. 67 k-m² laajuinen loma-asunto sopeutuu vielä olemassa olevalle rakennuspaikalle ja sen maisemaan edelleen riittävällä tavalla. Kokonaisrakennusoikeus 103 k-m² on vielä sallittavissa saaren laajuus ja muut edellä mainitut olosuhteet ja rannan puustoinen suojavyöhyke huomioiden.

Rannan läheisyydessä on vanha liiteri/katos, jolle ei ole aikoinaan haettu rakennuslupaa. Sen sijainti rakennuspaikalla ja saaren maisemassa on

kuitenkin vakiintunut, rakennus ei ole merkittävän kokoinen ja voidaan nyt samalla luvittaa olemassa olevaan sijaintiin rakennuspaikkaa koskevan poikkeamisen yhteydessä.

Saapunut poikkeamisen palaute kohdistuu mm. naapuritilan rakentamismahdollisuuksiin. Poikkeamisella ei muuteta olemassa olevan rakennuspaikan ominaisuuksia tai vaikutuksia läheisiin tiloihin tai niiden rakentamismahdollisuuksiin nähden.

Naapureiden kuulemisessa mukana olleessa asemapiirroksessa on sanottu nimiössä sana ”mökki”, viitaten siten loma-asuntoon. Saareen ei muutoinkaan luviteta ympärivuotista asumista.

Lisäksi loma-asunto on edelleen maltillisen kokoinen ja voidaan luvittaa hakemuksen mukaisesti, mikäli olemassa oleva rannan suojaopuusto säilytetään. Jätehuolto- ja jätevesihuoltoasiat liittyvät rakennuslupaun, eikä niistä päätetä poikkeamisella.

Haettu poikkeamislupa voidaan myöntää maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta.

Hakemuksen liitteet:

Hakemus (ei julkinen)

Asemapiirros (ei julkinen)

Naapurien kuulemiset (ei julkinen)

Kiinteistörekisterin karttaote (ei julkinen)

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö ja kaavasuunnittelija
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistön 426-405-36-277 rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti poikkeamisen: - Poikkeaminen MRL 72 §:n 1 momentin rantavyöhykkeen rakentamisrajoituksesta loma-asunnon rakentamiseksi, - rakennusjärjestyksen mukaisesta vähintään 40 metrin loma-asunnon vähimmäisetaisyydestä vesirajaan poikkeamisen vähintään 15 metriin ja - rakennusjärjestyksen mukaisesta vähintään 40 metrin talousrakennuksen vähimmäisetaisyydestä vesirajaan poikkeamisen vähintään 7 metriin ja - rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi 103 k-m2,

ehdoilla, että rantaan jätetään riittävä suojaopuusto.

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

hakija, maankäyttö, asianosaiset

Toimeenpano

maankäyttö

Tiedoksi

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Lisätietoja

kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152