

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, 426-412-23-45

Rakennuspaikan pinta-ala: 3620 m²

Rakennushanke tai toimenpide: Puretaan vanha loma-asunto (80 k-m²) sekä aitta (12 m²) ja rakennetaan uusi loma-asunto (145 k-m²) samalle paikalle. Lisäksi rakennetaan talousrakennus (28 k-m²). Loma-asunto tulee noin 25 m päähän rannasta. Liitytään vesiosuuskunnan veteen ja viemäriin.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Kaavan mukaan rakennusta ei saa rakentaa 40 metriä lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivaa, jos sen kerrosala on yli 30 m². Haetaan poikkeuslupaa rakentaa kesämökki lähemmäksi rantaviivaa, noin 25 metrin päähän rannasta, entisen purettavan loma-asunnon paikalle. Tontin maastonmuoto on tasaisin tällä kohdin. Etelään päin tontti on pengerretty ja suunnitellun rakennuksen takana ja sivulla oleva tie rantaan on jo olemassa. Pohjoispuolella tien reunassa tontti on myös pengerretty. Kaavan mukaan tontilla on 180 k-m² rakennusoikeutta, haetaan poikkeusluvalla lisää rakennusoikeutta 70 k-m².

Erityinen syy poikkeamiselle on alueen tarkoituksen mukainen käyttö. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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:

- Loma-asunnon mukaisesta vähimmäisetäisyydestä vesirajaan. Vaatimus vähintään 40 metriä, hakemus 25 metriä.
- Kaavan mukaisen kokonaisrakennusoikeuden (enintään 180 k-m²) ylittäminen 70 k-m²:lla. Rakennusoikeutta haetaan yhteensä 250 k-m².

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Kohteessa on rakennettu lomarakennuspaikka, jolle on rakennettuna yhteensä 166 k-m² (loma-asunto 80 k-m² sekä talousrakennuksia yhteensä kuusi kpl, yhteensä 86 k-m²). hakijan tavoitteena on purkaa loma-asunto sekä aitta (12 k-m²). Tilalle rakennetaan talousrakennus 28 k-m² sekä uusi kookkaampi loma-asunto 148 k-m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi 250 k-m². rinteessä oleva rakennuspaikka on muotoiltu / terassoitu ja rakennettu kokonaan pihapiiriksi. Kohteessa ei ole juurikaan luonnontilaista ympäristöä.

Maankäyttö ja rakennusvalvonta on tehnyt kohteeseen 12.10.2023 maastokatselmuksen.

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa Vaivion osayleiskaava vuodelta 2011. Kullekin RA rakennuspaikalle saa rakentaa enintään II ½ kerroksisen loma-asunnon ja rantasaunan (enintään 30 k-m²) sekä tarpeelliset talousrakennukset. rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 180 m². Saunan saa rakentaa vähintään 15 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Tätä suuremmat rakennukset tulee rakentaa vähintään 40 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Aluemerkinnot / kohdemerkinnot toimenpidealueella:

Loma-asuntoalue RA (1 rakennuspaikka). Ei muita merkintöjä.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (12 kpl). Määräaikaan mennessä poikkeamiseen jätettiin 2 palautetta, joissa oli seuraavan sisältöisiä huomautuksia, lyhennelmä (huomautukset tarkemmin liitteessä):

- Uudisrakentamista vastustetaan, sillä tontti on jo nykyisellään täysi.
- Lähellä rantaa oleva liian suuri loma-asunto vaikuttaa suuresti rantamaisemaan ja alueen herkkään luontoon.
- Tontin luonnontilaa on jo muutettu merkittävästi nykyisellään.
- Alueen nykyinen rakentamistapa muuttuu eikä noin suuri rakennus sovellu alueelle.
- Ranta on vailla puustollista suojaa ja siten suuri parvellinen rakennus ei sovellu rinnemaisemaan.
- uusi rakennus tulisi olla nykyisen loma-asunnon etäisyydellä (25 m rannasta) ja vain kaavan sallimassa koossa.
- Tonttia on pengerrytetty jo aiemmin takalaidalta. Pengerryys tulee poistaa.
- Tontin käyttöä on levinnyt naapurin puolelle.
- Rajalle luvatta rakennettu liiteri on siirrettävä pois suunnitelman mukaisesti.
- Venevajaa ei ole huomioitu kerrosalalaskelmassa.
- Lisäksi esitetään vaatimuksia itse rakennuslupavaiheeseen.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Poikkeamisen kokonaisrakennusoikeus 250 k-m² vastaa paremmin tämän päivän rakentamistarvetta verrattuna voimassa olevaan kaavaan (180 k-m²). Kunta on myöntänyt vastaavaa määrää kokonaisrakennusoikeutta myös muissa poikkeamisissa. Rakennuspaikan maasto, rinnemaisema ja pihapiiri huomioiden esitetty kokonaisrakennusoikeus sopeutuu edelleen riittävällä tavalla rantamaisemaan tai ei merkittävästi muuta rakennuspaikan nykyistä maisemallista tilannetta ja vaikutusta.

Nykyinen loma-asunto on noin 25 metrin etäisyydellä rannasta. Samalle sijainnille rakennetaan uusi kookkaampi loma-asunto siten, että loma-asunnon etureuna on vanhan loma-asunnon etureunan tasalla. Uuden loma-asunnon laajenemissuunta on sisämaahan päin. Loma-asunnon leveys ei juurikaan muutu. Tällöin kookkaamman rakennuksen maisemalliset muutokset ovat vähäisempiä. Yleiskaava sallii loma-asunnon kerrosluvuksi peräti II u ½. Hakemuksessa esitetään kerrosluvuksi I u ½, joten uusi rakennus sopeutuu ja sulautuu rinnemaisemaan edelleen riittävällä tavalla ja alittaa yleiskaavan salliman kerrosluvun.

Loma-asunnon takana maasto nousee huomattavasti, eikä rakennusta voida käytännössä viedä taaemman vesirajasta koko jo rakennetun pihapiirin ja kulkuväylien sekä muun tontinkäytön muuttumatta. Lisäksi jos rakennusta siirrettäisiin taaemma, jouduttaisiin käytännössä rakennus sijoittamaan vesistöön nähden sivuttain ja siten maisemallinen vaikutus olisi merkittävämpi.

Poikkeamisen asemapiirroksessa on esitetty myös puuvaraston siirto rajan läheltä kauemmas rannasta, millä on myös myönteisiä vaikutuksia naapurin suuntaan sekä järvimaisemaan.

Saapunut poikkeamisen palaute kohdistuu mm. rakentamisen määrään, loma-asunnon kokoon ja loma-asunnon etäisyyteen vesirajasta. Näihin on annettu perustelu/vastine edellä. Tontin luonnontilaisuuteen tai jo rakennuspaikalla tehtyihin maaston muutoksiin ja pihapiiriin ei poikkeamisella ole käytännön vaikutusta. Uusi rakentaminen ei muuta pihapiirin tilannetta merkittävästi. Muistutuksen jättäjä puoltaa liiterin siirtoa pois rajalta tai sen läheisyydestä. Venevaja on maastokatselmuksen perusteella kerrosalaan laskettavaa, mikä todettiin maastokäynnilläkin. Poikkeamisella ei oteta kantaa rakennuslupavaiheessa päätettäviin seikkoihin.

Haettu poikkeamislupa voidaan myöntää maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta.

Perustelut:

Hakemuksen liitteet:

Hakemus (ei julkinen)

Asemapiirros (ei julkinen)

Naapurien kuulemiset (ei julkinen)
Kiinteistörekisterin karttaote (ei julkinen)
Valokuvia alueelta (ei julkinen)
Kaavaote

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistön 426-412-23-45 rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti: - poikkeamisen rakennusjärjestyksen mukaisesta loma-asunnon vähintään 40 metrin vähimmäisetäisyydestä vesirajaan loma-asunnon rakentamiseksi vähintään 25 metriin ja - rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi 250 k-m2 (ylitys 70 k-m2). Valvontamaksu: 460,00 € Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet: Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 10.11.2023. 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
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152