

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, tila [REDACTED] 426-412-49-149

Rakennuspaikan pinta-ala: 7236 m²

Rakennushanke tai toimenpide:

Olemassa olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen ympärivuotiseksi asunnoksi.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Hakija on perustellut hakemusta laajasti itse hakemuksessa. Poimittuja maankäytöllisiä perusteluita:

- Kohteeseen on rakennettu ympärivuotisen asunnon vaatimukset täyttävä loma-asunto vuonna 2022.
- Kiinteistö ei kuulu vesiosuuskunnan vahvistetun toiminta-alueen piiriin, joten viemäriverkostoon liittyminen ei ole kohtuullisilla kustannuksilla järjestettävissä. Vesi- ja jätevesihuolto pystytään kuitenkin järjestämään kiinteistöllä hakemuksessa esitetyllä tavalla. Vesi- ja jätevesihuollon katsotaan tällöin olevan riittävällä tasolla.
- Toimenpide ei muodosta alueelle uutta rakennuspaikkaa, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön. Hanke ei näin ollen aiheuta haittaa mahdolliselle myöhemmälle kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Alueella ei ole tiedossa sellaisia luonnonsuojellisia tai rakennetun ympäristön suojelukohteita, jotka vaarantuisivat esitetyn hankkeen vuoksi. Poikkeaminen ei näin ollen vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Erityisenä syynä poikkeamisluvan myöntämiselle voidaan pitää rakennuspaikan suurta kokoa.
- Rakennuspaikka tukeutuu sijainniltaan peruspalveluihin (etäisyys taajamaan riittävän läheinen).
- Jätevedet hoidetaan kiinteistöllä omakotitalon rakennusluvan yhteydessä hyväksytyn jätevesisuunnitelman mukaisesti.
- Lähinaapureille (xxxx ja xxxx) on jo myönnetty käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asunnoksi. Näin ollen, yllä olevien kaikkien teknisten ehtojen kirkkaasti täyttyessä, poikkeamislupa tulee myöntää myös meille. Tämä on erityisen tärkeää kansalaisten tasa-arvon, syrjinnän ehkäisemisen ja yhdenvertaisen kohtelun vuoksi.
- Kaarreniemelle ei käsityksemme mukaan tule muodostumaan alueen vanhan ”mökkirakennuskannan” vuoksi vakituisten

asuntojen ”keskittymää” ja näin ollen kunnalle ei tule aiheutumaan erityistä lisäpalvelujen tuottamistarvetta.

- Alueella on olemassa oleva tiestö. Vesijohto- ja viemäriverkostoa ei ole, mutta vedenhankinta on järjestetty omasta kaivosta ja jätevedet käsitellään tontilla rakennusluvan n:o xxxxx ja sen liitteenä olevan jätevesisuunnitelman mukaisesti. Lisäksi todetaan, että kahden asukkaan vedenkäyttö on erittäin vähäistä. Käyttötarkoituksen muutoksella ei siis ole ympäristölle merkittävää vaikutusta.

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-asuntojen korttelialueen RA-1 käyttötarkoituksesta.

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Hakijalle on myönnetty poikkeaminen loma-asunnon ym. rakentamiseksi 10/2021 ja loma-asunto on valmistunut vuonna 2022. Alueella ei ole järjestettyä vesi- ja jätevesihuoltoa. Lähin sellainen on noin 1,5 kilometrin etäisyydellä (Vaivion vesiosuuskunta). Hakijan jätevesijärjestelmät täyttävät rakennusluvan mukaiset loma-asunnolle vaaditut rantavyöhykkeen haja-asutusalueen vaatimukset. Niin sanotut mustat veden johdetaan umpisäiliöön ja harmaat vedet imeytetään maaperään.

Hakija on tiedustellut loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta kunnasta vuoden 2022 lopulla. Asiaan on annettu kunnan perusteltu näkemys 9.12.2022 sähköpostilla (liite), jossa on mukana myös aiempaa asiaan liittyvää keskustelua.

Kunnan lupapolitiikkaa ohjaa mm. kunnanvaltuuston hyväksymä maankäytön toteutusohjelma 2023-2024. Sen kohta 9.2 toteaa, että *”Haja-asutusalueiden vesi- ja jätevesihuolto-, tie- ja tietoliikenneverkostot mahdollistavat osaltaan vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen ympärivuotiseksi. Liperin kunta suhtautuu käyttötarkoituksen muutoksiin myönteisesti, mikäli kaikki sitä puoltavat kriteerit täyttyvät.”*

Lisäksi asiakirjassa todetaan, että: *”Jätevedet ovat hoidettavissa kiinteistöllä tai kiinteistö on mahdollista liittää järjestettyyn viemäriverkostoon (ehto erityisesti rantavyöhykkeellä ja pohjavesialueilla) ja puhdasta talousvettä on saatavissa.”* ja *”Hanke ei vaikeuta alueen maankäytön suunnittelun, kaavoitukseen tai alueiden muun käytön järjestämistä eikä aiheuta kunnalle merkittäviä kustannuksia.”*

Tiivistetysti todetaan, että kunta tulkitsee edellä mainittuja ohjeita pääasiassa siten, että rannalla käyttötarkoituksen muutos edellyttää muiden edellytysten täytyessä pääsääntöisesti myös liittymistä järjestettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon. Ja erityisesti tätä korostetaan maankäytön toteutusohjelmassa tilanteessa, jossa rakennuspaikka sijaitsee pohjavesialueella tai sen välittömässä läheisyydessä, kuten hakijan tontti on.

Lähellä olevalle Kiiesvaaran alueelle on kunta rakentamassa uutta päävedenottamo. Tällä on varattaava riittävä suojavaöhyke sekä mahdollisesti tulevaisuudessa tarvittavat laajentumisalueet.

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa Vaivionsalon rantakaava II.

Aluemerkinnot / kohdemerkinnot toimenpidealueella:

Loma-asuntojen korttelialue RA-1 ja maa- ja metsätalousaluetta M. Rantakaavamääräyksissä todetaan muun muassa, että WC jätevedet on kerättävä umpisäiliöön ja kuljetettava kunnan jäteveden puhdistamolle tai muualle kunnan osoittamaan paikkaan.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (9 naapurikiinteistöä), joista 5 naapuria jätti palautteen (ei huomautettavaa).

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Hakemusta ei puolleta.

Perustelut:

Rakennuspaikka rajautuu 1. luokan pohjavesialueeseen (huomioitava/suojeltava alue, pilaaminen ja vaarantaminen kiellettyä – ympäristönsuojelulaki 2014 ja vesilaki 2011), jolloin asianmukainen jätevesihuolto on ko. alueilla erityisen tärkeää. Jätevesijärjestelmiä suunniteltaessa ja lupaharkinnassa on huomioitava, että loma-asumisessa jätevesien tuotto on huomattavasti vähäisempää kuin ympärivuotisessa asumisessa. Asiaa ei ole tutkittu/harkittu erityisesti ympärivuotisen asumisen suhteen nykyisen loma-asunnon jätevesijärjestelmän luvituksessa pohjavesialueeseen liittyen. Nykyisellä

asukasmäärällä ei ole merkitystä lupaharkintaan, sillä kiinteistön omistus voi muuttua, kuten ei myöskään rakennetun loma-asunnon laatutasolla.

Hakijalle on edellä mainitussa viestissä (liite) todettu muun muassa, että *"Kunnan sisäisessä keskustelussa on tullut ilmi, että vuonna 2014-2015 rakennetulle vesihuoltolinjalle on lähetetty alueen asukkaille tiedustelu halukkuudesta liittyä vesi- ja jätevesihuoltoon. Tuolloin ko. kiinteistö on ollut hakijan omistuksessa. Kokonaisuutena oletetaan, että ko. alueella ei ole ollut tuolloin riittävää kiinnostusta liittyä ko. verkostoon – mikä osaltaan vaikuttaa nyt alueen lupaharkintaan. Mikäli alueelle jatkettaisiin vesi- ja viemäriverkostoa, tilanne ja nykyinen lupaharkinta pohjavesialueella muuttuisi olennaisesti.*

Hakija viittaa perusteluissa kahteen aiempaan käyttötarkoituksen muutokseen / ympärivuotiseen asuinpaikkaan lähistöllä. Nämä ovat rakennettu 1980-luvun alussa ennen alueen kaavoittamista (käyttötarkoituksen muutokset vuosilta 2011 ja 2018). Ne sijaitsevat Vaivionsalon osayleiskaavan alueella. Aiempi on luvitettu ennen kuin kunnassa on ollut voimassa maapoliittista ohjelmaa ohjaamassa loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutoksia mm. ranta-alueilla. Vaivion aluetta ei tällöin vielä myöskään oltu muutoinkaan kytketty järjestettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon. Vuoden 2018 tapaus on päätetty maapoliittisen ohjelman 2015-2018 ollessa voimassa. Jo siinä todetaan, että *"ohjataan kylä-, ranta- ja haja-asutusalueiden suunnitelmallista rakentamista vesi- ja viemäriverkostoon tukeutuen"*. Eli päätös on esitelty ja tehty jo tuolloin periaatteessa vastoin valtuuston tekemää ohjeistusta ja vesihuollon ulkopuolelle. Näillä kohteilla ei ole merkitystä nykyisen lupaharkinnan kannalta, vaan jokainen hakemus tutkitaan kulloisenkin ajankohdan ohjeistuksen ja lupakäytännön kautta.

Hakijalle on keskustelussa todettu, että: *"Yhden käyttötarkoituksen muutos ilman liittymistä järjestettyyn vesihuoltoon sallisi muidenkin käyttötarkoitusten muuttamiset ilman liittymistä. Tällöin maankäytön ja vesihuoltoperiaatteen muutos olisi kokonaisuutena merkittävä myös tuleva lupaharkinta huomioiden."*

Edellä mainittu linjaus liittymisestä järjestettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon korostuu lupaharkinnassa nimenomaan pohjavesialueella tai sen välittömässä läheisyydessä sekä tietenkin vesihuoltoalueilla tai niiden välittömässä läheisyydessä. Pohjavesialueella lupapolitiikan muutos saattaisi johtaa merkittävään pohjaveden pilaantumisen riskin kasvuun jatkossa, sillä hakijan järjestelmät imeyttävät edelleen ns. harmaita jätevesiä maaperään.

Asiassa on myös huomiotava läheinen kiiesvaaran tuleva päävedenotto ja sen riittävät suoja- ja laajentumisalueet. Näillä

alueilla on erityisen tärkeää olla lisäämättä pohjavedenpilaantumisen riskiä / heikentämättä pohjaveden tilaa nykyisillä tai tulevilla toimilla ja lupalinjauksilla.

Kunta on myöntänyt vuonna 2022 poikkeamisen (13/2022) käyttötarkoituksen muuttamiseksi ympärivuotiseen asumiseen uuteen loma-asuntoon, joka täyttää suoraan asuinrakennukselle asetetut lupavaatimukset ja järjestelmänä on ns. mustat vedet umpisäiliöön ja harmaiden vesien imeytys. Tämä kohde ei kuitenkaan ole pohjavesialueella tai sen läheisyydessä tai järjestetyn vesi- ja viemäriverkoston läheisyydessä (noin 7 km etäisyys). Tehty päätös siis eroaa merkittävästi nyt päätettävästä hakemuksesta ja sijainnista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171§:n mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Eli myönteisenä päätös:

- linjaisi uudelleen ja eri tavalla kunnan ranta-alueiden käyttötarkoituksen muutoksia erityisesti pohjavesialueilla tai niiden vaikutusalueella, kuin asiaan liittyvä voimassa oleva ohjeisto ja lupakäytäntö ovat pääasiassa olleet. Vaikutukset kaavojen rakentamista ohjaavaan vaikutukseen sekä maankäyttöön rannoilla ja alueiden käytön järjestämiselle olisivat merkittävät.
- Mahdollistaisi jätevesien määrän merkittävän kasvun kohteessa verrattuna loma-asumiseen.
- Lisäksi ratkaisu vaikuttaisi jatkossa uutena linjauksena haitallisesti erityisesti pohjavesialueiden ja niiden lähistön ympäristön tilaan sekä erityisesti Kiiesvaaran uuden pohjaveden ottamon rakentaminen ja suojavyöhyke ja laajennusvara huomioiden.

Hakemuksen liitteet:

Hakemus (ei julkinen)

Asemapiirros (ei julkinen)

Naapurien kuulemiset (ei julkinen)

Kiinteistörekisterin karttaote (ei julkinen)

Ote kaavasta

Kartta Vaivion alueen vesihuoltoverkostosta

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää hylätä kiinteistön 426-412-49-149 asemapiirroksen mukaisen poikkeamisen koskien loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta ympärivuotiseen asumiseen lausunnon liitteissä, lausunnossa, ja sen perusteluissa esitetyin perustein. Valvontamaksu: 280,00€ Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet: Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.8.2023. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä lukien. Luvanhakija vastaa lainvoimaisuustodistuksen hakemisesta Itä-Suomen hallinto-oikeudelta, josta selviää, onko päätöksestä valitettu. Hyväksyttyä päätöstä vastaava rakennuslupa on haettava Liperin kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta päätöksen voimassaoloaikana.
Päätös	Elinympäristölautakunta päättää palauttaa asian jatkovalmisteluun poikkeuslupien yleisten reunaehtojen valmistelemista varten.
Ote Toimeenpano Tiedoksi Lisätietoja	hakija, maankäyttö maankäyttö Pohjois-Karjalan ELY-keskus kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152

Elinympäristölautakunta 16.01.2024 § 8
353/10.03.00.01/2023

Elinympäristölautakunta päätti palauttaa poikkeamisasian jatkovalmisteluun lomarakennusten käyttötarkoitusten muutoksia koskevien poikkeuslupien yleisten reunaehtojen valmistelemista varten. Sen perusteella kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan 20.11.2023 § 245 luvittamisen periaatteita tarkentavan asiakirjan lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksille pohjavesialueella ja rantavyöhykkeellä jätevesihuoltoon liittyen (myöhemmin ”Ohje”). Periaatteita käytetään jatkossa asiaan liittyvissä poikkeamisharkinnassa ja lupamenettelyssä.

Kohteen ominaisuuksia ja lupaharkintaa on kuvattu edellisessä Elinympäristölautakunnan 15.08.2023 § 103 käsittelyssä tarkemmin. Kohde ei siis sijaitse vesihuoltoalueella tai sen välittämässä läheisyydessä, jossa liittymisedellytys olisi selkeästi voimassa.

Uuden ohjeistuksen perusteella maankäyttö pyysi Vaivion vesiosuuskunnalta lausunnon kohteen liittämisestä järjestettyyn vesi – ja jätevesihuoltoon. Tämän yksittäisen kohteen liittämiskustannukset olisivat yli 100 000 euroa, mikä olisi vaatimuksena kohtuuton ja ylittää Ohjeen kohtuullisen oman verkoston rakentamiskustannuksen noin 30 000 euron rajan selkeästi.

Lisäksi asiassa on huomioitava, että hyväksytyn Ohjeen kohdan 3.3. mukaisesti kiinteistö voi käsitellä jätevetensä pohjavesialueita koskevan säännösten mukaisesti sekä johtaa käsitellyt harmaat vedet pohjavesialueen ulkopuolelle. Tällöin suoraa pohjavesialueeseen kuuluvaa liittymisvelvoitetta järjestettyyn vesihuoltoon ei ole.

Edelleen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksen tarkoituksenmukaisuusharkintaan liittyy voimakkaasti myös se, että loma-asunto on alun perin rakennettu vuonna 2021 suoraan asuinrakennukselle edellytetyjen energiatehokkuus ym. vaatimusten mukaisesti. Tällöin asuminen kohteessa ei tuota muuhun uuteen asumiseen verrattuna muita merkittävästi kohoavia haitallisia vaikutuksia.

Tällöin kokonaisuutena ja uuden ohjeistuksen mukaisesti lupaedellytykset tässä yksittäisessä tapauksessa täyttyvät ja poikkeaminen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokselle ympärivuotiseen asumiseen voidaan myöntää.

Vaikutusten arviointi	Mikäli lähialueille on jatkossa merkittävää asumispainetta, tulee lupaharkintaa tarkastella tapauskohtaisesti Ohjeen ja edellä mainituin periaattein – tai ratkaista laajemman alueen tai useamman rakennuspaikan käyttötarkoitukset kaavamuutoksella. Kunnan kokonaistavoitteena on edelleen, että merkittävä osa rakennuspaikoista erityisesti pohjavesialueilla ja niiden läheisyydessä, olisi liitettyinä järjestettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää hyväksyä kiinteistön 426-412-49-149 asemapiirroksen mukaisen poikkeamisen koskien loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta ympärivuotiseen asumiseen lausunnon liitteissä, lausunnossa, ja sen perusteluissa esitetyin perustein.
Valvontamaksu:	550,00€
	Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.1.2024. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä lukien. Luvanhakija vastaa lainvoimaisuustodistuksen hakemisesta Itä-Suomen hallinto-oikeudelta, josta selviää, onko päätöksestä valitettu.

Hyväksyttyä 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