

Poikkeamispäätös 4/2024 kiinteistöllä 426-405-128-39

Elinympäristölautakunta 12.03.2024 § 42

128/10.03.00.01/2024

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka:

Liperi Liperi, kiinteistötunnus 426-405-128-39

Rakennuspaikan pinta-ala: 7032 m²

Rakennushanke tai toimenpide: Kokous- ja juhlatila / elämyskodan (30 k-m²) rakentaminen matkailukäyttöön.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen ja olemassa olevan rakennuksen tarkoituksen mukainen käyttö ja hyödyntäminen.

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:

- M-1 alueen rakentamisrajoituksesta (alueelle on sallittua rakentaa vain maa- ja metsätalouteen liittyvää ja haja-asutusluonteista rakentamista.
- RA-1 lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden ylittäminen 17 k-m²:llä.

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Elinympäristölautakunta on 10.03.2020 § 24 myöntänyt M-1 alueelle poikkeamisen matkailua palvelevaan rakentamiseen yhteensä 51 k-m² (varasto, grillikota ja kotasauna). Poikkeamisen mukainen rakentaminen on toteutettu M-1 alueelle.

M-1 alueella oleva rakentaminen on sidottu saman kiinteistön lomarakennuspaikkaan RA-1, eikä muodosta omaa itsenäistä rakennuspaikkaa. Edellisen lisäksi RA-1 alueelle on rakennettuna loma-asunto 53 k-m², sauna 33 k-m³ sekä pieniä katoksia. Yhteensä kiinteistölle on rakennettuna 137 k-m².

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa Käsämän osayleiskaava vuodelta 2004.

Aluemerkinnot / kohdemerkinnot toimenpidealueella:

Loma-asuntoalue RA-1. Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. Lomarakennuspaikoilla mantereella rakennusoikeus on 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 150 k-m².

Maa- ja metsätalousvaltainen alue M-1. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. Loma-asutusta tai pysyvää asutusta ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaiselle rantavyöhykkeelle. Rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty A-, AT-, RM- ja RA-alueille. Rantavyöhykkeen ulkopuolelle rakennusluvan edellytyksistä on määrätty maankäyttö- ja rakennuslain 136 §:ssä. Alueen rakennusoikeutta ei ole määritetty kaavassa.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (11 naapurikiinteistöä), joista 5 naapuria jätti palautteen (ei huomautettavaa).

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Rannalla oleva RA rakennuspaikka ja M-1 alueella oleva jo rakennettu alue muodostavat yhden 7032 m² laajuisen yhden rantarakennuspaikan ja jolle on jo rakennettuna yhteensä 137 k-m². Todetaan, että on tavanomaista, että rannalla olevan lomarakennuspaikan olemassa oloa ja syvyyttä todetaan olevan sisämaan suuntaan mm. osayleiskaavan tulkintavaran puitteissa maa- ja metsätalousalueella ilman poikkemista. Tässä tapauksessa välissä on kuitenkin yksityistie erottamassa rakentamisen kohteet ja pihapiirit toisista. Lisäksi etäisyys rantarakennuspaikasta on jo melko suuri. Sen perusteella todetaan, että uudisrakentaminen sijoittuu tosiasiallisesti M-1 alueelle (rakentamisrajoitus), vaikkakin liittyy RA-1 rakennuspaikkaan rakennusoikeudellisesti. Sen perusteella RA-1 alueelle haetaan nyt lisää rakennusoikeutta 30 k-m² laajuiselle kodalle matkailukäyttöön. RA-1 rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu siten 167 k-m².

Lisärakentaminen sijoittuu M-1 alueella suojaisaan metsän laitaan. Rakentamisella ei ole maisemallista tai muuta merkittävää vaikutusta rantamaisemaan tai rantojen käyttöön. Matkailurakentaminen on edelleen alla puolet RA-1 rakennuspaikan rakentamisesta, joten poikkeamista RA-1 alueen käyttötarkoituksesta ei ole tarpeen myöntää.

Tila on liitetty Käsämän vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon ja sille on olemassa tieyhteys Kielessalo-Heponiementie kautta. Matkailuun tarkoitettujen tilojen laajentaminen alueelle ei tuota merkittävää lisääntynyttä häiriötä lähialueiden rantarakennuspaikolle. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esitetty rakentaminen edellyttää siis poikkeamista RA-1 rakennuspaikan rakennusoikeuden määrästä. M-1 alueelle sallitaan lähtökohtaisesti rakentamista, mutta eri tarkoituksiin. Tällöin poikkeaminen koskee myös maa- ja metsätalousalueen rakentamisrajoitusta.

Esitetty rakentaminen soveltuu edelleen kaavan mukaiseen lomarakennuspaikan käyttötarkoitukseen. Rakennusten sijoittaminen rakennuspaikan mantereeseen puolelle M-1 alueelle ja esitetty rakentamisen määrä eivät johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Rakentaminen ei aiheuta haittaa yksittäisenä hankkeena maankäytön suunnittelulle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Alueella ei ole tiedossa sellaisia luonnonsuojelullisia tai rakennetun ympäristön suojelukohteita, jotka vaarantuisivat esitetyn rakentamisen vuoksi, joten hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda muutoin merkittävään rakentamiseen.

Haettu poikkeamislupa voidaan myöntää maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta, sillä mm. rantarakennuspaikkojen määrä ei muutu.

Hakemuksen liitteet:

Hakemus (ei julkinen)
Kiinteistörekisterin karttaote (ei julkinen)
Asemapiirros (ei julkinen)
Naapurien kuulemiset (ei julkinen)
Ote kaavasta

Valmistelija Kaavoituspäällikkö

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus Elinympäristölautakunta päättää myöntää edellä esitetyn perustein ja asemapiirroksen mukaisesti poikkeamiset M-1 alueen rakentamisrajoituksesta ja RA-1 lomarakennuspaikan 150 k-m2 kokonaisrakennusoikeuden ylittämiseksi 17 k-m2:llä (yhteensä uusi rakennusoikeus 167 k-m2).

Valvontamaksu:
550,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:
Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 15.3.2024. 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.

Marketta Kuikka poistui esteellisenä (syy:osallisuusjäävi) klo 20.37-20.38 väliseksi ajaksi. Pykälän käsittelyn ajaksi pöytäkirjantarkastajaksi valittiin Emilia Kangaskolkka.

Ote

Toimeenpano

Tiedoksi

Lisätietoja

hakija, maankäyttö

maankäyttö

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152