

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka:

Liperi, Koivuranta 426-405-147-31

Rakennuspaikan pinta-ala: 2000 m² (yhteinen yksi rakennuspaikka kiinteistön 426-405-147-30 kanssa.

Rakennushanke tai toimenpide: Uusi vapaa-ajanrakennus entisen tilalle sekä puucee ja vajarakennus.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Nykyinen mökki sijaitsee tontilla ainoassa kohdassa, jossa maanmuodon takia on mahdollista rakentaa rakennus. Nykyisen mökin pohjoispuolelta alkaa jyrkkä rinne, jonne rakentaminen ei ole mielekäästä.

Uudisrakennuksesta ei tule merkittää haittaa, koska sen noudattaa nykyisen mökin sijaintia, kokoa ja katon harjan suuntaa / korkeutta.

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 yleiskaavan mukaisesta:

- Loma-asunnon etäisyydestä vesirajasta, jonka vähimmäisvaatimus on 25 metriä (mikäli maasto-olosuhteet eivät muuta edellytä). Hakemus 4,5 metriä.

Poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen mukaisesta:

- Vähäisen talousrakennuksen (noin 8 k-m²) etäisyydestä vesirajasta, joka on 40 metriä. Hakemus 4,5 metriä.

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Hakija omistaa yhden rakennuspaikan, joka on jaettu kahdelle eri kiinteistölle (sama omistus). Kohteeseen on vuonna 1958 rakennettu 50 k-m² laajuinen loma-asunto saunalla. Nyt purettavaksi osoitettu rakennus on 4,5 metrin etäisyydellä vesirajasta. Uusi saman kokoinen loma-asunto saunalla sijoitetaan samalle paikalle kun vanha rakennus on.

Lisäksi uutena vähäisenä rakennuksena (8 k-m²) rakennetaan talousrakennus niin ikään 4,5 metrin etäisyydelle vesirajasta.

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa Ylämyllyn osayleiskaava vuodelta 1999. Siltä osin kuin kaavassa ei ole määrätty, noudatetaan rakennusjärjestystä.

Aluemerkinnot / kohdemerkinnot toimenpidealueella:

Loma-asuntoalue RA-1. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m².

Rantavyöhykkeillä asuinrakennusten etäisyyden keskivedenkorkeuden määrittämistä rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m ja loma-asunnon etäisyyden 25 m, mikäli maasto-olosuhteet eivät muuta edellytä.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (8 kpl). Määräaikaan mennessä poikkeamiseen jätettiin 5 palautetta, joissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Samassa ja läheisessä toisessa yleiskaavan RA korttelissa lähimmät loma-asunnot ja talousrakennukset sijaitsevat pääsääntöisesti 3–5 metrin etäisyydellä vesirajasta. Myös hakemuksen kohteessa loma-rakennuksen rakennuspaikka sijaitsee jyrkässä rinteessä, jossa pihapiiri muodostuu kapeasta hieman tasaisemmasta kohdasta rannalla (ei julkinen liite nykyisestä loma-asunnosta ja maastosta).

Alueen rakentamistavan luonne huomioiden, sekä yleinen luvittamisen lähtökohta on, että samaan sijaintiin on yleensä mahdollista rakentaa samankokoinen uusi rakennus, ellei jostakin muusta seikasta muuta johdu. Lisäksi tässä tapauksessa osayleiskaavassa annetaan jo lähtökohtainen poikkeaminen loma-asunnon etäisyydestä, perusteena maasto-olosuhteet. Kaava ei määritä etäisyydestä poikkeamisen määrää ja siten toisaalta antaa vapautta sen määrittämiseen. Myös rakennusjärjestys toteaa mahdollisuuden poiketa etäisyysmääräyksistä maasto-olosuhteiden perusteella.

Uutena rakennuksena esitetty pieni talousrakennus soveltuu edelleen riittävällä tavalla alueen rinnemaastoon ja pihapiirin muotoon ja vastaa viereisten rakennuspaikkojen toteuttamisperiaatteita ja maisemallista luonnetta. Lisäksi talousrakennusten (poislukien sauna ja grillikatos) sijainnista rakennuspaikalla ei kaava, eikä rakennusjärjestys suoraan osoita metrimääriä, vaan tällöin lähtökohta on, että niiden tulisi sijaita myös vähintään 40 metriä rannasta. Käytännössä maastosta ym. lupaharkinasta riippuen, on vähäisiä talousrakennuksia on voinut rakentaa esim. saunan ja loma-asunnon väliin. Myös tässä tapauksessa talousrakennus sijoitetaan maastollisin perustein esitettyyn sijaintiin.

Kohteessa on ollut vastaavalla tavalla rakennettu rakennuspaikka noin 65 vuotta, joten nyt sen samalla tavalla uusiminen ei muuta kohteen maisemaa haittaavalla tavalla. Rakentaminen on edelleen maltillista, eikä sillä ole vaikutusta alueen luonnonarvoihin tai muuhun maankäyttöön/kaavoitukseen. Rakentamista tulee sovittaa alueen maisemaan ja ranta-alue tulee säilyttää pääasiassa luonnontilaisena.

Poikkeamisessa ei päätetä mm. puucee:n ja vesistön läheisyyteen tai muihin rakennuslupavaiheessa liittyviin asioihin.

Haettu poikkeamislupa voidaan myöntää maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta.

Hakemuksen liitteet:

Kiinteistörekisterin karttaote (ei julkinen)

Poikkeamishakemus (ei julkinen)

Asemapiirros (ei julkinen)

Naapurien kuulemiset (ei julkinen)

Ote kaavasta

Valmistelija Kaavoituspäällikkö

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistön 426-405-147-31 rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti poikkeamisen:
- osayleiskaavan mukaisesta loma-asunnon vähimmäisetäisyydestä vesirajaan (vähintään 4,5 metriä) ja
- rakennusjärjestyksen mukaisesta talousrakennuksen vähimmäisetäisyydestä vesirajaan (vähintään 4,5 metriä).

ehdoilla, että vesistöön rajoittuvan maaston edus jätetään rakentamattomalta alueelta luonnontilaiseksi ja sillä oleva puusto säilytetään ja että rakennusten väritys sovitetaan alueen maisemaan.

Valvontamaksu:

550,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.4.2024. 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.

Ote hakija, maankäyttö

Toimeenpano
Tiedoksi
Lisätietoja

maankäyttö
Pohjois-Karjalan ELY-keskus
kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152