

Hakija:

Rakennuspaikka:

Liperi Kaatamo, Haukiniemi 426-401-7-21

Rakennuspaikan pinta-ala: 2000 m²

Rakennushanke tai toimenpide: Uusi vapaa-ajanasunto palaneen tilalle sekä venevaja.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Tontti on kaavoittamaton tontti, jolle ei pysty rakentamaan rakennusjärjestyksen mukaan muutenkaan. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusta ei saa rakentaa 40 m lähemmäksi keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, jos sen kerrosala on yli 30 m². Haetaan poikkeusluvalla rakennusoikeutta rakennettaviin rakennuksiin yhteensä 85 m², 60 m² kesämökille ja 25 m² venevajalle. Sekä haetaan poikkeamista etäisyyksistä vesistöön: poikkeuslupaa rakentaa samalle paikalle (noin 13 m rannasta) samankokoinen kesämökki kuin entinen palanut kesämökki oli maastomuotojen takia, sillä maasto putoaa tontin takaosassa lähelle järven pintaa ja maasto huononee, on suomaista. Lisäksi rakennuspaikalla on olemassa oleva kota, 10 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 rakennusjärjestyksen mukaisesta loma-asunnon etäisyydestä vesirajaan, jonka vähimmäisvaatimus on 40 metriä (mikäli maasto-olosuhteet eivät muuta edellytä). Hakemus lähimmillään 14,5 metriä vesirajasta.

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Kiinteistö on pienessä vesistön ympäröimässä niemessä. Kohteeseen on luvitettu ja rakennettu loma-asunto 1970-luvun alussa. Maastopalon johdosta rakennuspaikan rakennukset ovat tuhoutuneet kotaa lukuun

ottamatta. Hakemuksen tarkoituksena on rakentaa loma-asunto ym. uudelleen. Kohteessa katsotaan olevan edelleen voimassa oleva rakennuspaikka.

Alueelle oli rakennettuna 40 k-m² laajuinen loma-asunto ja talousrakennuksia siten että yhteensä oli käytetty rakennusoikeutta 82 k-m². Hakemuksessa esitetään rakennettavaksi olemassa olevan kodan lisäksi loma-asunto 60 k-m² ja venevaja 25 k-m². yhteensä rakennuspaikan rakennusoikeudeksi muodostuu 95 k-m².

Kaavoitustilanne:

Alueella ei ole asemakaavaa tai yleiskaavaa, joka erityisesti ohjaisi rantarakentamista.

Aluemerkinnot / kohdemerkinnot toimenpidealueella:

-

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (3 kpl). Määräaikaan mennessä heiltä ei saapunut palautetta.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Kohteessa on olemassa oleva rantarakennuspaikka. Alueen rakennukset ovat kotaa lukuun ottamatta tuhoutuneet. Kohteen uudisrakentaminen ei muuta alueen rantamitoitusta. Rakennuspaikka muodostuu pienestä kumparemaisesta niemestä, jossa sisämaan kapeikko on alava ja osin soinen (tulviva). Vanhaa pihapiiriä lukuun ottamatta puustoa on säilynyt pihapiirin laidoilla rannalla.

Yleinen luvittamisen lähtökohta on, että samaan sijaintiin on yleensä mahdollista rakentaa samankokoinen uusi rakennus, ellei jostakin muusta seikasta muuta johdu. Rakennusjärjestys toteaa mahdollisuuden poiketa etäisyysmääräyksistä maasto-olosuhteiden perusteella.

Uusi entistä vain hieman suurempi loma-asunto osoitetaan niemen kärjestä niin etäälle kuin se on maaston muodot huomioiden mahdollista (kauempana kuin entinen loma-asunto). Alavalla takamaalla, tulvan vaara huomioiden, olisivat maantäytöt merkittävät ja muuttaisivat maastoa ja maisemaa oleellisesti. Myös etäisyys vesirajaan vähenisi kapeikon kohdalla. Loma-asunnon uusi sijainti on siten perusteltua sijoittaa esitettyyn kohtaan. Loma-asunto on edelleen rakennuspaikan maisema ja muut ominaisuudet huomioiden kooltaan maltillinen ja sopeutuu alueen maisemaan riittävällä tavalla. sopeuttamisesta on syytä antaa myös määräykset. Venevajan saa rakennusjärjestyksen mukaan rakentaa vesirajaan.

Kohteessa on ollut vastaavalla tavalla rakennettu lomarakennuspaikka yli 50 vuotta, joten nyt sen likimain samalla tavalla uusiminen ei muuta

kohteen maankäyttöä haittaavalla tavalla. Rakentaminen on edelleen maltillista, eikä sillä ole vaikutusta alueen luonnonarvoihin tai muuhun maankäyttöön/kaavoitukseen.

Haettu poikkeamislupa voidaan myöntää maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta.

Hakemuksen liitteet:

Kiinteistörekisterin karttaote (ei julkinen)

Poikkeamishakemus (ei julkinen)

Asemapiirros (ei julkinen)

Valokuvia rakennuspaikalta (ei julkinen)

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistön 426-401-7-21 rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti poikkeamisen:

- rakennusjärjestyksen mukaisesta loma-asunnon vähimmäisetaisyydestä vesirajaan (vähintään 14,5 metriä) ja
- rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi 95 k-m²

ehdoilla, että rakennuspaikan niemi jätetään rakentamattomalta alueelta luonnontilaiseksi ja sillä oleva puusto säilytetään, loma-asunto on enintään I kerroksinen 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

Toimeenpano

Tiedoksi

Lisätietoja

hakija, maankäyttö

maankäyttö

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

kaavoituspäällikkö, 0400 125 152