

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, Liperin kylä,

Leveälahti 426-405-48-38

Rakennuspaikan pinta-ala: 52931 m²

Rakennushanke tai toimenpide: Vapaa-ajan asunnon rakennuspaikan muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Rakennuspaikka on liitetty Käsämän vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennuspaikalle on olemassa tieyhteys Selkärannantien kautta. Kiinteistö sijaitsee n. 3 km:n etäisyydellä Liperin kirkonkylän palveluista. Olemassa olevaa vakituista asutusta on n. 400 m:n päässä rakennuspaikasta. Lisää poikkeamisen perusteluita on esitetty erillisessä liitteessä (ei julkinen).

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

- Lomarakennuspaikan muuttamiseksi ympärivuotiseen asumiseen.
- Rakennusjärjestyksen mukaisesta asuinrakennuksen etäisyydestä vesirajaan. Vaatimus 40 metriä, hakemus 16 metriä.
- Rakennusjärjestyksen mukaisesta tulvalle aran alapohjan rakentamiskorosta. Vaatimus +78,05 mmpy N60, hakemus +77,75

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

Suunnittelutarve:

Lähtökohdat:

Liperin kunnan elinympäristölautakunta käsitteli vastaavaa käyttötarkoituksen muutosta kielteisenä päätöksessään 14.9.2021 § 154 (liite). Pääasiallisena asian hylkäävänä esittelynä/perusteluna oli rakennusjärjestyksen mukainen Pyhäselän ylin mahdollinen vedenpinnan tulvakorkeus (HW) on +78,08 mmpy N60 tasossa, jonka yläpuolelle tulee sijoittaa tulvalle arka alin lattiapinnan taso. Käytetty voimassa oleva korkotaso on ns. erittäin harvinaisen tulvan korkotaso (toteutuma

enintään 1/1000 vuotta). Lautakunta hylkäsi poikkeamisen (ei tarkentavia perusteluja/syitä eriteltynä itse päätöksessä).

Hakija valitti hylkäävästä päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, joka pysytti kunnan hylkäävän päätöksen voimassa (liite). Hallinto-oikeus toteaa päätöksessään, että kunta ei ole hylkäävässä päätöksessään perustellut päätöstä mitenkään. Ei esim. ns. tulvarajasta, vaikka sitä on asian käsittelytekstissä käytetty hylkäämiseen liittyvänä esityksenä ja pääperusteluna. Oikeus otti päätöksen kuitenkin käsittelyyn ja totesi, että *"hanke ei täytä osayleiskaavassa ja rakennusjärjestyksessä edellytetyjä kiinteistöllä olemassa olevan lomarakennuksen lattiataso ja sen alapuolisten rakenteiden korkeusvaatimuksia eikä rakennuksen rantaetäisyysvaatimusta. Hallinto-oikeus toteaa, että lautakunnan olisi tällöin tullut arvioida ja ratkaista, edellyttääkö hanke poikkeamista myös edellä mainituista määräyksistä.*

Oikeus toteaa hylkäävän päätöksensä tosiasiallisena pääperustelunaan, että *"pysyvästä asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve muun ohella jätevesihuollon, liikenteen ja muun maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen. Tämän vuoksi pysyvän asutuksen sijoittuminen ja sen vaikutukset erityisesti yhdyskuntarakenteeseen ja ympäristöön tulee lähtökohtaisesti suunnitella kaavalla.*

Mikäli haettu poikkeaminen myönnettäisiin, tulisi poikkeaminen myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille, mikä voisi johtaa voimassa olevan kaavan tarkoituksen vastaiseen rakentamisen hallitsemattomaan kehittymiseen. Kun otetaan huomioon uudehkoissa yleiskaavassa osoitettu rakentaminen, lomarakennuspaikkojen määrä ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, poikkeaminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle."

Poikkeamista ei siten siis hylätty oikeudessa ns. tulvarajaan liittyvällä perusteella (vrt kunnan päätökseen liittyvä esitys), vaan yleiskaavan toteuttamiseen ym. liittyvällä yleisellä maankäyttöön liittyvällä perusteella – haitta kaavoitukselle. Kunta ei siis omassa päätöksessään käsitellyt poikkeamisen vaikutusta tai hylkäävää perustelua oikeuden käyttämin perusteluin.

Hakijan valitus perustui kunnan päätökseen ja sen esittelyperusteisiin. Hakijan perusteluiden mukaan *"Pyhäselän vedenkorkeuden tilastot aikavälillä 1877 - 2020 osoittavat, ettei vedenkorkeus ole milloinkaan kohonnut päätöksessä mainittuun ylimpään mahdolliseen vedenpinnan tasoon. Vedenkorkeuden keskiarvo on ollut noin +76. Valituksenalaisen päätöksen liitteenä olevat tulvariskikartat kerran 50 ja 100 vuodessa tapahtuviksi arvioiduista vesistötulvista osoittavat, että kiinteistön rakennukset säilyvät kuivalla alueella, vaikka vedenpinta nousisi. Liperin kunta on vuonna 1982 hyväksynyt rakennuksen rakennettavaksi nykyiselle korkotasolle."*

Asiaa käsiteltäessä on todettu muun muassa, että maastomittausten perusteella vapaa-ajan asuinrakennuksen läheisyydessä maapinnan korko on noin +77,75 N60 tasossa. Rakennuksen lattiapinnan taso on +77,95 (liitekartta, ei julkinen).

Lisäksi toisessa liitteessä (ei julkinen) on esitetty viimeisin vuoden 2023 rakennuslupakuva, jossa on esitetty em. lattiarakenne ja sen suhde maanpintaan. Rakennuksen kaikki lattiatason ja sen alapuoliset rakenteet ovat rakennusjärjestyksen mukaisen ylimmän mahdollisen vedenpinnan tason +78,08 mmpy N60 alapuolella. Kunta on käsittelyssään todennut, että ” *Vaikka alkuperäinen lomarakennus on rakennettu aikansa vaatimusten mukaisesti ja se on täyttänyt tuolloin rakennusluvan edellytykset, tulvavaaran vuoksi rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos lomarakennuspaikasta pysyväksi asuinpaikaksi ei ole mahdollista huomioiden rakennusten rakenteiden kastumisriski.*”

Nykyinen loma-asunto terasseineen sijaitsee noin 16 metrin etäisyydellä vesirajasta. Rakennusta on myös laajennettu mm. sisämaahan päin. Nyt haettavassa poikkeamisessa ei osoiteta uutta rakentamista tai esim. olemassa olevaa rakennusta useampiasuntoiseksi. Hakija on tietoinen Pyhäselän ja ko. vesistön tulvarajoista ja mahdollisesta tulvahaitasta ja sen vaikutuksesta rakennuksen asumiskelpoisuuteen mahdollisessa vahinkotapauksessa.

Kaavoitustilanne:

Liperin Kirkonkylän osayleiskaava vuodelta 2016.

Aluemerkinnot / kohdemerkinnot toimenpidealueella:

RA/1 Loma-asuntoalue. Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen ja enintään kaksiasuntoisen loma-asuntorakennuksen sekä saunan ja tarvittavia talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 400 k-m². Olevilla, alle 5000 m² rakennuspaikoilla rakennusoikeus on enintään 8 % rakennuspaikan pinta-alasta. Numero kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit (4 kpl), heillä ei ollut hakemukseen huomautettavaa.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Tulvan vaara: Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on Pyhäselän vesistöalueella esitetty käytettäväksi tulvalle aran alapohjan alimmaksi korkeustasoksi siis 78,05 mmpy N60 tasossa 1/1000 HW toteutumalla. Uudelle rakennukselle on lähtökohtaisesti perusteltua, asianmukaista sekä tasa-arvoista edellyttää asetettujen säädösten ym. noudattamista – ellei muusta muuta johdu.

Tähän liittyen, poikkeamisen harkinnassa on kuitenkin syytä pohtia vuorostaan olemassa olevan luvallisesti rakennetun rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta edellä mainittuun tulvarajaan. Sen perusteella nyt hakemuksessa esitetty loma-asunto on rakennettu tuolloisen tulvarajaankin liittyvän harkinnan mukaisesti. Rakennus on yhtä suuressa tulvan vaarassa riippumatta sen käyttötarkoituksesta nykyisellä tasollaan. Toki loma-asunnon ja vakituisen asunnon rakenteiden kastumisella on asujalle vs lomailijalle suuremmat vaikutukset itse asumiseen.

Olemassa olevalla luvallisesti rakennetulla loma-asunnolla voisi käyttää käyttötarkoitusten muutoksissa rakennusjärjestystä alemmaa tulvanvaaratasoa. Rakennusten käyttöikään verrattuna sopiva raja voisi olla N60-tasossa käsittelyyn liittyen esim. kerran 100 vuodessa esiintyvä tulvariskiraja. Vanha rakennus korvattaessa tai muutoin uudisrakennettaessa voitaisiin jälleen noudattaa kulloinkin voimassa olevaa tulvarajaa.

Tähän liittyen Pohjois-Karjalan ELY keskus on ilmoittanut, että kerran 100 vuodessa toteutuva tulvaraja ilman aaltoiluvaraa on +77,27 mmpy N60-tasossa (N2000 +77,50 mmpy. Huom. HW 250 on +77,47 mmpy N60 tasossa). Kun tähän vertaa hakemuksessa esitettyä alapohjan tasoa noin +77,75 mmpy, jää sekä 100 HW sekä 250 HW tulvarajaan vielä riittävä ero ja aaltoiluvara. Todellista merkittävää tulvan vaaraa ei siten kohteessa kuitenkaan tosiasiallisesti olisi.

Suhde kaavoitukseen: Itä-Suomen hallinto-oikeus on omaehtoisesti tulkinut (ei kunnan esittämä kanta) aiemman poikkeamisen päätöksessään, että käyttötarkoituksen muutos tulisi lähtökohtaisesti suunnitella kaavalla. Lisäksi poikkeaminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle.

Koska kunta ei ole aiemmassa päätöksessään ole käsitellyt poikkeamisen suhdetta yleiskaavaan, todetaan oikeuden päätöksestä poiketen, että:

- Hakemuksen kohde on vain noin 2,3 kilometrin etäisyydellä Liperin asemakaava-alueesta ja sen palveluista. Tällaisella alueella on painetta muuttuvalle maankäytölle, jota ei alueen yleiskaavassa ole aina voitu ennakoida. Siten muutostarpeisiin voidaan myös reagoida myös kevyemmällä lupamenettelyllä yksittäisissä tapauksissa.
- Kaavalla tulee suunnitella tai muuttaa ennemminkin laajoja kokonaisuuksia.
- Kaavaotteesta voidaan todeta, että kohde on yksittäinen muista erillään oleva rantarakennuspaikka. Eli esim. samassa korttelissa tai suoraan samassa tilanteessa olevia lomarakennuspaikkoja ei ole. Siitä etelään Liperin kylän suuntaan on kuitenkin loma-asutusta ja ympärivuotista asutusta. Koko alueen voidaan katsoa olevan Liperin kuntakeskuksen vaikutusalueella. Lähin ympärivuotinen asuinpaikka on vain 300 metrin etäisyydellä tulotien suunnalla.

- Hakemuksen loma-rakennuspaikan RA muuttaminen ympärivuotiseen käyttöön ei lähtökohtaisesti edellytä tai oikeuta merkittävää määrää vastaavia käyttötarkoitusten muutoksia.
- Mikäli vastaavia hakemuksia ja asumispainetta esim. tulotien varrelle myöhemmin ilmenee, tulee vasta sittemmin harkittavaksi, tarvitaanko alueella yleiskaavan muutosta asian alueelliseksi ratkaisemiseksi.
- Yksittäinen käyttötarkoituksen muutos voidaan ja on tarkoituksenmukaista ratkaista poikkeamisen kautta.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Haettu poikkeamislupa voidaan myöntää maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta.

Hakemuksen liitteet:

Kiinteistörekisterin karttaote (ei julkinen)

Poikkeamishakemus (ei julkinen)

Asemapiirros (ei julkinen)

Rakennuslupakuva (ei julkinen)

Kartta korkomittauksista (ei julkinen)

Tulvariskikartta (ei julkinen)

Valokuvia kiinteistöltä (ei julkinen)

Naapurien kuulemiset (ei julkinen)

Ote kaavasta

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistön 426-405-48-38 lomarakennuspaikan RA rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti poikkeamisen: - Osayleiskaavan lomarakennuspaikan RA muuttamiseksi ympärivuotiseen asumiseen, - rakennusjärjestyksen mukaisesta loma-asunnon vähimmäisetäisyydestä vesirajaan (vähintään 16 metriä) ja - rakennusjärjestyksen mukaisesta tulvalle aran alapohjan 78,05 mmpy N60 rakentamiskorosta korkotasoon +77,75 mmpy N60.

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.

Kirsi Koppinen poistui esteellisenä (syy: intressijäävi) klo 19.06-19.06 väliseksi ajaksi.

Ote
Toimeenpano
Tiedoksi
Lisätietoja

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