

Hakija:

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, Liperin kylä,
Kaislaniemi 426-405-111-23
Rakennuspaikan pinta-ala: 1450 m²

Rakennushanke tai toimenpide: Käyttötarkoituksen muutos, RA-1 merkinnällä olevalle tontille. Muutetaan vapaa-ajanasunto ympärivuotiseen asuinkäyttöön.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Liperin kunnan MATO 2023-2024 ohjelman mukaisesti lomarakennuksen muutos asuinkäyttöön on toteutettavissa ohjelmassa mainituin edellytyksin:

- peruspalvelut saatavilla lähialueilta
 - vesi-viemäriverkkoon liittäminen, jolloin MATO-ohjelman mukaisesti voidaan sallia myös vähimmäisvaatimusta pienempi tonttikoko
 - maasto-olosuhteiden sopivuus rakentamiseen
 - kiinteistön soveltuminen jo rakennettuun ympäristöön
 - rakennusten riittävät etäisyydet teihin, rantaviivaan, naapurin rajoihin
 - hanke ei saa vaikeuttaa alueen maankäytön tai muun käytön järjestämistä
- Lomarakennuksen muutos asuinkäyttöön olisi näin ollen tarkoituksenmukaista. Lisäperustelut ovat erillisessä liitteessä.

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. Ei muita poikkeamisia.

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Kohde on uudisrakennettu kokonaan ja kaikki rakennukset ovat valmistuneet vuonna 2024. Alueella on 79 k-m² laajuinen loma-asunto. Loma-asunto on noin 25 metrin etäisyydellä vesirajasta. Lisäksi

rakennettuna on 24 k-m² sauna ja autokatos varastointeen (13 k-m²). Kiinteistö on liittynyt järjestettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon.

Kaavoitustilanne:

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. Rakennuspaikkojen suurin sallittu rakennusoikeus lomarakennuspaikoilla mantereella 5 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 150 m². Asuin- ja lomarakennuspaikoille saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen, saunan sekä 3 muuta talousrakennusta. Muodostettavien asuinrakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 5000 m². Rakennuspaikkojen vähimmäispinta-ala voi olla pienempi, jos jätevedet johdetaan kunnalliseen viemäriverkostoon. Rakennusten etäisyys rantaviivasta: Alle 25 m² saunat vähintään 15 m, lomarakennuksen (alle 80 m²) vähintään 25 m ja asuinrakennuksen ja lomarakennuksen (80 - 200 m²) vähintään 40 m.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (12 kpl.). Poikkeamisesta jätettiin 7 palautetta, joissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Viereisiä rantarakennuspaikkoja on yleiskaavassa osoitettu ympärivuotiseen käyttöön jo vuonna 2004 (liite). Lisäksi vesistön rannalla on muutoinkin merkittävä määrä ympärivuotista asumista. Yleiskaavaa laadittaessa kohteessa on ollut pieni lomarakennuspaikka. Sittemmin kiinteistö on liitetty järjestettyyn vesi- ja viemärihuoltoon, joka lähtökohtaisesti mahdollistaa pienemmän kiinteistön pinta-alan ympärivuotisessa käytössä.

Lähistölle saman vesistön rannalle on aiemmin myönnetty vastaavia lomarakennuspaikkojen muuttamisia ympärivuotiseen käyttöön. Estettä myös tämän rakennuspaikan muuttamiseksi ympärivuotiseen käyttöön ei havaita.

Olemassa olevaa rakentamisen määrää ei muuteta, eikä poikkeamisella ole vaikutusta alueen luonnonarvoihin tai muuhun maankäyttöön / kaavoitukseen. 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)

Naapurien kuulemiset (ei julkinen)

Ote kaavasta

Valmistelija Kaavoituspäällikkö

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistön 426-405-111-23 rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti poikkeamisen lomarakennuspaikan muuttamiseksi ympärivuotiseen asumiseen.

Valvontamaksu:

550,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 17.5.2024. 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, rakennusvalvonta
Toimeenpano maankäyttö
Tiedoksi Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Lisätietoja kaavoituspäällikkö, puh 0400 125 152