

## Poikkeamispäätös 16/2024 kiinteistöllä 426-409-17-2

Elinympäristölautakunta 20.08.2024 § 92

367/10.03.00.01/2024

**Hakija:** [REDACTED]

**Rakennuspaikka:**

Liperin kunta, Roukalahden kylä.

RN:o 426-409-17-2 Levonlahti

Rakennuspaikan pinta-ala: 30 680 m<sup>2</sup>

**Rakennushanke tai toimenpide:**

Matkailupalveluiden alueen RM-2 muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen.

**Hakijan erityiset syyt ja perustelut:**

Kohdetta käytetään jo nykyisellään ympärivuotiseen asumiseen. Olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö. Asuinrakennus on liitetty alueelliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

**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 osayleiskaavan mukaisesta matkailupalveluiden rakennuspaikan käyttötarkoituksesta ympärivuotiseen asumiseen.

Poikkeaminen asuinrakennuksen etäisyydestä vesirajaan (vaatimus 40 m, olemassa olevan saunan sijainti noin 18 m).

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

**Suunnittelutarve:**

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

**Lähtökohdat:**

Kohteessa on laaja asuintarkoitukseen laajennettu saunarakennus (81 k-m<sup>2</sup>), kesäkeittiö (46 k-m<sup>2</sup>) sekä kaksi muuta talousrakennusta yhteensä noin 20 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä rakennuspaikalla on rakennettuna 147 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistö on liittynyt järjestettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon.

**Kaavoitustilanne:**

Alueella on voimassa Saariston osayleiskaavan muutos vuodelta 2005.

**Aluemerkinntät / kohdemerkinntät toimenpidealueella:**

Matkailupalvelujen alue RM-2. Alueelle saa rakentaa korkeintaan kaksi enintään 80 m<sup>2</sup> matkailupalvelukäyttöön tarkoitettua lomarakennusta, sekä tarpeelliset varasto- ja talousrakennukset. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 40 m päähän rannasta. Erillisen korkeintaan 40 m<sup>2</sup> saunan saa sijoittaa 20 m päähän rantaviivasta. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>.

**Naapurien kuuleminen:**

Kunta on kuullut naapurit (9 kpl.). Määräpäivään mennessä saatiin kaksi lausuntoa, jossa ei ollut huomautettavaa.

**Lausunto:**

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

**Perustelut:**

Viereinen rantarakennuspaikka on yleiskaavassa osoitettu ympärivuotiseen käyttöön jo vuonna 2005. Alkuperäisenä tavoitteena oli käyttää ja kehittää hakemuksen kohdetta matkailupalveluihin. Tavoite ei ole toteutunut. Kohdetta käytetään nykyisin ympärivuotiseen asumiseen. Myös lähistöllä olevat rantarakennuspaikat ovat pääosin ympärivuotisessa käytössä. Rakennuspaikka on liitetty järjestettyyn vesi- ja viemärihuoltoon. Alueen tiestö aurataan talvisin osakkaiden toimesta. Estettä myös tämän rakennuspaikan muuttamiseksi ympärivuotiseen käyttöön ei havaita.

Sauna, eli nykyinen asumiseen käytettävä laajennettu rakennus täyttää likimain kaavan mukaisen 20 metrin etäisyysvaatimuksen saunan osalta (noin 18 metriä), mutta ei asuinrakennuksen käyttötarkoituksen osalta 40 metrin vähimmäisvaatimusta. Koska hakemuksessa ei esitetä olemassa olevan rakennuksen laajentamista ja rakennuksen edessä on pieni suojaista lahti, voi rakennus maisemaa muuttamatta olla myös asuinrakennus.

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 426-409-17-2 RM-2 rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti poikkeamiset rakennuspaikan muuttamiseksi ympärivuotiseen käyttöön sekä asuinrakennuksen sijainniksi 18 metriä vesirajasta.

Valvontamaksu:

550,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.8.2024. 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, puh 0400 125 152