

Hakija:

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, RN:o 426-410-85-38

Rakennuspaikan pinta-ala: 5450 m²

Rakennushanke tai toimenpide:

Saunan rakentaminen.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Saunarakennuksen paikka on vaikea sijoittaa tontille järkevään paikkaan koska tontti on kapea, taka-alalta heikkoa maastoa, lahden pohjukka vesistöstä on rehevä, todella matala. Naapurilta on kysytty että möisikö maata että voisi rakentaa toiseen kohtaan mutta ei suostunut. Rakennus olisi mökin lähetyvillä käytännöllisellä paikalla niemen kärjessä, josta olisi helppo kulkea uimaan ja mökkiin. Uimaan ei pysty lahden pohjassa.

Rakentamisrajoitus / selostus poikkeuksista:

AKL 72 §:n 1 mom.: ” Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.”

Poikkeamista haetaan yleiskaavan mukaisesta saunan vähimmäisetaisyydestä vesirajaan (15 metriä), sijoitus 5,5 metriä.

Poikkeamisen osalta toimivalta on rakentamislain 57 §:n mukaisesti kunnalla.

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Hakemuksen alue on olemassa oleva osayleiskaavan mukainen RA-1 rakennuspaikka. Kohteessa on rakennettuna loma-asunto 42 k-m² ja talousrakennus 17 k-m². Nyt hakemuksessa esitetään rakennettavaksi uusi 15 k-m² sauna kiinteistön pohjoislaidalle. Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi noin 83 k-m².

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa vuoden 2004 Käsämän osayleiskaava.

Aluemerkinnt / kohdemerkinnt toimenpidealueella:

Loma-asuntoalue RA-1. Lomarakennuspaikalla mantereella rakennusoikeus on 5% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 150 k-m². Alle 25 m² saunan tulee sijaita vähintään 15 m etäisyydellä rantaviivasta.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (17 kpl). Määräaikaan mennessä poikkeamiseen jätettiin 9 palautetta, joissa seitsemässä ei ollut huomautettavaa. Jätetyt kaksi muistusta esittivät seuraavan palautteen:

- Rakennuspaikka sijaitsee liian lähellä kapeaa viinilahteen menevää vesiuomaa.
 - Vastine: Kapealla rakennuspaikalla viereisen Viinilahden vähäinen vedenkorkeus ja vesikasvillisuus mutapohjalla huomioiden, ei ole järkevää käyttökelpoista saunan sijaintipaikkaa muualla tontilla. Rakennuspaikan pohjoiskärjessä sijaitsevat jo ainoa uimaranta, laituri ja veneenpitopaikka. On tarkoituksenmukaista hyödyntää olemassa olevaa rantaa myös saunan käyttöalueena. Mikäli sauna sijoitettaisiin rakennuspaikan itälaidalle, sijoittuisi se suoraan loma-asunnon eteen, eikä vähimmäisetäisyys vesirajaan kuitenkaan täyttyisi. Naapurilta on kysytty lisäämaan myyntihalukkuutta hakijalle, mutta vastaus oli kielteinen. Tällöin rakennuspaikkaa ei voitu laajentaa itälaidalta sauna paremman sijainnin muodostamiseksi.
- Viinilahdessa on kiinteistöllä xxxxx venepaikka ja venepaikkaoikeus. Kaksi kappaletta pitkäaikaista vuokraoikeutta, joista on runsas vesiliikenne Viinijärvelle. Huomattava haitta veneilylle sekä rakennuksen haltijalle.
 - Vastine: Hakija on tietoinen mahdollisesta veneliikenteestä Viinilahdella ja kapeassa ruopatussa vesiväylässä saunan sivuitse. Kapean kanavan vieressä on jo ko. rakennuspaikan laituri ja uimaranta, eli todellinen rannan käyttöalue sekä lähellä rantaa oleva loma-asunto. Ilmakuvan perusteella sekä maastokäynnin aikana Viinilahdella ei kuitenkaan havaittu veneen pitoa rannoilla, jolloin mahdollinen haitta lienee kuitenkin kohtuullinen osapuolille. Hakijan suunnitelmilla tai toimilla ei estetä Viinilahteen kulkua tai erityisen merkittävästi haitata Viinilahden käyttöä.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Maankäyttö ja rakennusvalvonta ovat tutustuneet hakemuksen kohteeseen maastossa syksyllä 2024. Noin 50 vuotta vanhaa rakennuspaikka ja sen asemapiirrosta ja rakennuspaikan käyttöä on maanomistaja suunnitellut yhteistyössä kunnan kanssa. Erilaisia vaihtoehtoja sauna sijoittamiseksi rakennuspaikalle on tutkittu paikan päällä, mutta maaperä, Viinilahden rannan ja vesistön ominaisuudet ja rakennuspaikan muoto ja kiinteistöjaotus huomioiden merkittävästi

parempaa saunan sijoituspaikkaa ei löydetty. Edellä on asiaa perusteltu myös muistutuksen vastineissa.

Kunta on todennut hakemuksen mukaisen rakentamisen olevan kohteessa maastoon ja maisemaan soveltuvat huomioiden jo olemassa olevan rakennuspaikan pihapiiri rakennuksineen ja sen maankäyttö. Sauna on viety mahdollisimman etäälle Viinijärven puolella, missä pääasiallinen yleinen vesistön virkistyskäyttö tapahtuu. Sauna on myös kooltaan maltillisen kokoinen (15 k-m²). Viinilahden puolella ei ole yleiskaavassa muita rakennuspaikkoja tai yleistä venerantaa tai muuta yleistä toimintaa.

Viinilahden luonnonympäristö on myös mm. viitasammakolle soveliaista (ei kartoitettu), joten saunan uimarannan ym. rannan käyttö on syytä osoittaa jo rannalla olemassa olevalle käyttöalueelle.

Vesistön luonne, saunan käytön olosuhteet ja virkistyskäytön mahdollisuudet huomioiden, poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa 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)
Havainnekuvia alueelta (ei julkinen)
Naapurien kuulemiset (ei julkinen)
Ote Käsämän osayleiskaavasta

Valmistelija Kaavoituspäällikkö

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistölle 426-410-85-38 poikkeamisen asemapiirroksen mukaisesti uuden saunan rakentamiseksi siten, että saunan vähimmäisetäisyys vesirajasta on 5,5 metriä Viinilahden puolella ja 11 metriä Viinijärven puolella.

Valvontamaksu:
580,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.5.2025. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä lukien. Luvanhakija vastaa lainvoimaisuustodistuksen hakemisesta Itä-Suomen hallinto-oikeudelta,

josta selviää, onko päätöksestä valitettu. Päätöstä vastaava rakentaminen on aloitettava päätöksen voimassaoloaikana.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote

Toimeenpano

Tiedoksi

Lisätietoja

hakija, maankäyttö

maankäyttö

Pohjois-Karjalan ELY-keskus, rakennusvalvonta

kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152