

Poikkeamispäätös 21/2024 kiinteistöillä 426-412-1-25 ja 426-412-1-27

Elinympäristölautakunta 12.11.2024 § 140

455/10.03.00.01/2024

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, [REDACTED],

[REDACTED] 426-412-1-25 ja [REDACTED] 426-412-1-27

Rakennuspaikan pinta-ala: määräala n. 16000 m²

Rakennushanke tai toimenpide: Uusi asuinrakennus

Kiinteistöistä 1-25 ja 1-27 lohkotaan oma tontti. Haetaan poikkeamista rakentaa uusi 130m² omakotitalo osittain Vaivion osayleiskaavassa MA-alueeksi merkitylle alueelle. Ennen uuden asuinrakennuksen loppukatselmusta vanha kiinteistöllä 1-27 oleva omakotitalo muutettaisiin talousrakennukseksi tai purettaisiin.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Vaivion osayleiskaavaan AO-rakennuspaikka on määräytynyt olemassa olevan vanhan pihapiirin ja rakennuskannan mukaisesti siten, että rakennuspaikan sisälle jää asuinrakennuksen ja sen talousrakennusten lisäksi vanha karjarakennus.

Pihapiiri on muodostunut vanhasta asuinrakennuksesta, vanhasta aittarakennuksesta ja vanhasta karjarakennuksesta sekä 2000-luvulla rakennetusta pihasaunasta.

Viereinen pienehkö peltoalue on merkitty kaavaan merkinnällä MA (maisemallisesti arvokas peltoalue). AO-rakennuspaikka ja peltoalue ovat lisäksi kulttuurimaisema-alue-rajauksen sisäpuolella.

Harmaanniementieltä tontille johtava liittymä sijaitsee rakennuspaikan kapeimmalla kohdilla aivan nykyisen asuinrakennuksen välittömässä läheisyydessä siten, että pihaan ajetaan asuinrakennuksen sisäänkäynnin edestä.

Liittymää ei maasto-olosuhteista johtuen voida sijoittaa turvallisesti muuhun kohtaan rakennuspaikalla, koska Harmaanniementie nousee liittymän jälkeen mäkeen ylöspäin.

Uudisrakennettaessa rakennuspaikkaa asuinrakennus olisi mahdollista sijoittaa maisemallisesti ja myös pihapiirin toimivuuden kannalta paremmin, mikäli uusi asuinrakennus voitaisiin sijoittaa MA-alueen puolelle aivan AO-rakennuspaikan viereen. Myös osittainen sijoittaminen AO-paikan puolelle olisi maisemallisesti mahdollista, mutta sijoitus entisen karjarakennuksen puretun pohjan kohdille ei ole suotavaa mahdollisten maaperään ajan saatossa imeytyneiden epäpuhtauksien takia.

Myös pihapiirissä oleva hyväkuntoinen saunarakennus rajaisi tällöin osittain lampinäkymää.

Nykyinen asuinrakennus voitaisiin tässä ratkaisussa myös säilyttää rakennusaikaisena asuntona. Ennen uuden asuinrakennuksen loppukatselmusta se muutettaisiin talousrakennukseksi tai purettaisiin. Tämä ratkaisu myös mahdollistaisi myöhemmin rakennettavan ajoneuvosuojaan sijoittamisen kaavan mukaiselle rakennuspaikalle tulotien ja asuinrakennuksen välimaastoon. Myös osayleiskaavan ja Liperin kunnan rakennusjärjestyksen määrittämät vähimmäisetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja yksityistiestä täytyisivät esitetystä ratkaisussa uudisrakennusten ja vanhan pihasaunan osalta.

Kyseinen MA-alueen osittainen käyttö rakennuspaikkana ei ole oleellisesti ristiriidassa kaavan tavoitteisiin. Kyseessä ei siis ole laajan peltoalueen osa, vaan yksittäinen metsien ja lammin rannan ympäröimä pieni peltoalue.

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 yleiskaavan määräyksestä, jolla MA alueelle sallitaan rakennettavan vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, ei asuin- ja lomarakennuksia.

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Yleiskaavan mukaisella AO rakennuspaikalla on rakennettuna vanha maatilana pihapiiri. Vanha asuinrakennus on laajuudeltaan 99 k-m². Lisäksi pihapiirissä on laaja navetta 278 k-m², aitta 28 k-m² ja sauna 11 k-m². Yhteensä on käytetty rakennusoikeutta 416 k-m². Purettavaksi esitetty navetta sijaitsee AO rakennuspaikan länsilaidalla. Sen takana alkaa MA merkinnällä osoitettu pieni pelto.

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Vaivion osayleiskaava (KV 31.1.2011).

Aluemerkinnot / kohdemerkinnot toimenpidealueella:

AO ERILLISPIENTALOJEN ASUINALUE

Kullekin osayleiskaavassa osoitetulle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja tarvittavia varasto-, huoltotms. rakennuksia. Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on AT-alueilla 3000 m², muilla alueilla 5000 m², ja kokonaisrakennusoikeus 300 k-m².

Enintään 30 k-m² suuruisen saunan saa rakentaa vähintään 15 m päähän keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Tätä suuremmat rakennukset tulee rakentaa vähintään 40 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

MA MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

Alue on tarkoitettu pääasiassa maatalouden harjoittamiseen. Tällä merkinnällä osoitetut avoimet viljelymaisemat muodostavat arvokkaan kulttuurimaiseman rungon. Rantavyöhykkeellä (noin 200 metrin syvyinen vyöhyke rantaviivasta mitaten maastolliset olosuhteet huomioiden! saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, ei asuin- ja lomarakennuksia. Kaavasuositus: Peltojen avoimina säilyttämisen tukeminen Ja mahdolliset ympäristönhoitotoimenpiteet ovat erityisesti näillä alueilla perusteltuja.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (3 kpl.). Heillä ei ollut huomautettavaa.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Vanhalle rakennuspaikalle rakennetaan uusi asuinrakennus, jolloin rakennuspaikka säilyy asuttuna ja asumisen edellytykset paranevat. Alueen maaseutumaisemassa oleva vanha asuinrakennus säilytetään uudessa käyttötarkoituksessa talousrakennuksena. Kokonaisrakennusoikeudeksi esitetään 268 k-m², jolloin yleiskaavan mukaista 300 k-m² rakennusoikeutta, vanha navetta purettaessa, ei ylitetä.

Pihapiiri laajenee osittain (noin 20-25 metriä) viereiselle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle MA. Perusteena on, ettei vanhan purettavan navetan pohjaa/kohtaa ole tarkoituksenmukaista käyttää uuden talon rakennuspaikkana mahdollisten maaperähaittojen perusteella. Lisäksi yleiskaavan AO rakennuspaikka on osoitettu pienehkönä, eikä sen sisällä ole uudelle asuinrakennukselle tarkoituksenmukaista paikkaa.

MA alueelle on kaavassa sallittu rakentamista, mutta vain maa- ja metsätalouskäyttöön – ei asuinrakentamista. Toisaalta, mikäli kyseessä olisi ollut esim. maatilalan sukupolvenvaihdoksessa tarvittava uusi asuinrakennus, olisi tämä kuitenkin ollut kaavan mukaista maa- ja metsätalouteen tarvittavaa rakentamista. Nyt haettu ratkaisu muistuttaa maankäytöltään tätä rakentamismahdollisuutta.

Uusi asuinrakennus tukeutuu edelleen selvästi vanhaan pienehköön pihapiiriin eikä varaa tai muuta oleellisesti MA alueen luonnetta. Kylätien varrella on olemassa olevaa puustoa, joka suojaa rakennuspaikkaa.

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

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistöille 426-412-1-25 ja 1-27 yhteisesti muodostamalle rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti poikkeamisen asuinrakennuksen rakentamiseksi MA alueelle.

Valvontamaksu:

550,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 15.11.2024. 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