

Poikkeamispäätös 6/2026 kiinteistöllä 426-405-77-135

Elinympäristölautakunta 26.05.2026 § 76

308/10.03.00.01/2026

Hakija: MyyInvest Oy

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, Liperin kylä

Kiinteistötunnus 426-405-77-135

Rakennuspaikan pinta-ala: 10717 m².

Rakennushanke tai toimenpide:

Uudisrakennushanke kohdistuu olemassa olevaan matkailu- ja urheilupalvelujen kokonaisuuteen, jossa on aiemmin toteutettu majoitus- ja kokoustiloja. Hankkeessa laajennetaan huoltorakennusta majoitustiloilla sekä matkailua palvelevilla kokoontumis- ja liiketiloilla. Lisäksi rakennus peruskorjataan ja sen tilojen käyttötarkoitusta muutetaan osittain palvelu- ja majoituskäyttöä paremmin tukevaksi.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Toimenpiteet täydentävät olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja tukevat alueen matkailu-, virkistys- ja urheilupalvelujen kehittämistä.

Poikkeamista haetaan lisärakennusoikeuden osalta, koska alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa eikä oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joka suoraan mahdollistaisi suunnitellun laajentamisen. Hanke kuitenkin tukeutuu aiemmin myönnettyyn poikkeamispäätökseen, jonka perusteella alueelle on jo toteutettu majoitus- ja kokouspalveluja. Suunniteltu laajennus jatkaa alueen käyttötarkoituksen mukaista kehittämistä eikä muuta sen luonnetta.

Poikkeaminen on perusteltu seuraavista syistä:

- Hanke täydentää olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja hyödyntää jo rakennettua infrastruktuuria.
- Laajennus tukee ja vahvistaa alueella jo toimivaa matkailu- ja majoitusliiketoimintaa.
- Toteutuessaan hanke lisää majoituskapasiteettia, mikä parantaa alueen vetovoimaa matkailu- ja virkistyskohteena.
- Hanke edistää alueen pitkäjänteistä kehittämistä urheilu-, matkailu- ja palvelukokonaisuutena.
- Rakentaminen on mittakaavaltaan hallittua eikä aiheuta haittaa ympäristölle, maisemalle tai alueen muulle maankäytölle.
- Hanke parantaa alueen käyttömahdollisuuksia ja tukee kaikkien toimijoiden – käyttäjien, yrittäjien ja kunnan – yhteisiä kehittämistavoitteita.

Edellä esitetyn perusteella poikkeamisen voidaan katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset edellytykset eikä se aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakentamisrajoitus / selostus poikkeuksista:

Poikkeamista haetaan osayleiskaavan määräyksestä, jonka perusteella alueen rakentamisen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa.

Poikkeamisella tutkitaan samalla alueelle osoitettava uusi rakentamisen määrä ja sen soveltuvuus ennen asemakaavan valmistumista alueelle.

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Pärnävaaran alueelle on valmistunut niin sanottu Pärnävaaran Masterplan (KV 30.01.2023 § 6). Lisäksi aluetta kehitetään aktiivisesti seudullisena urheilu- ja virkistysalueena. Alueelle on vireillä asemakaavan laatiminen. Alueen palveluiden ja majoitustarpeen oikea-aikainen kehittäminen on olennainen osa alueen vetovoiman ja palvelutason kasvattamista myös ennen alueen asemakaavan valmistumista.

Nyt haettava uudisrakennushanke majoitus- ja kokoustiloineen ym. jatkaa jo olemassa olevaa aiemmin toteutettua majoitus- ja kokoustilojen lisäämistä Pärnävaaran urheilukeskuksen alueelle.

Esitetty rakentaminen on aluetta koskevien suunnitelmien mukaista (Masterplan).

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa Ylämyllyn osayleiskaavan muutos (KV 25.1.2020 §3). Alueen asemakaava on edennyt luonnosvaiheeseen ja hanke on kaavaluonnoksen mukainen.

Aluemerkinntät / kohdemerkinntät toimenpidealueella:

Yleiskaavamerkinntät: Urheilupalvelujen alue P-1. Asemakaavoitettavan alueen raja. Yleiset määräykset / Rakentaminen: Osayleiskaavassa rajatuilla taajama-alueilla rakentamisen toteuttaminen edellyttää asemakaavaa. Yleiskaavassa P-1 alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeuden määrää. Rakennusjärjestys ei myöskään määritä ko. tarkoitukseen rakennusoikeutta asemakaava-alueen ulkopuolella.

Pärnän alueen asemakaavan luonnos: Urheilutoimintaa palvelevien ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialue YU/RM. Kerrosluku on II ja tonttitehokkuusluku $e=0,15$. Yleiset määräykset mm.: YU/RM alueelle saa rakentaa toimintoja palvelevia yleisiä ja yksityisiä rakennuksia ja rakenteita.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (2 kpl), heillä ei ollut huomautettavaa hakemukseen.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Alueen kehittämisen perusrungon muodostaa ns. Pärnän Masterplan (2022). Alueen asemaavoittaminen on tullut sen pohjalta vireille ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 25.3.–17.4.2026.

Rakennuspaikalle (vuokra-alueelle) on rakennettuna uusi majoitusrakennus (1 382 k-m²) ja huoltorakennus (163 k-m²), ns. infopiste 39 k-m² ja kuuluttamo 122 k-m². Infopiste puretaan rakennushankkeen yhteydessä. Uudisrakennushanke majoitus ja kokoustiloineen ym. on laajuudeltaan 700 k-m². Yhteensä rakennuspaikalle tarvittava kokonaisrakennusoikeus on 2 367 k-m².

Rakentaminen kohdistuu hakijan vuokraamaan alueeseen, jo rakennettuun ympäristöön sitä täydennysrakentaen. Alueella on jo rakennettuna majoitustiloja ja kokoustiloja ym. sisältävä laaja rakennus sekä muita huoltorakennuksia.

Rakennussuunnitelmaa on käsitelty ja ohjeistettu kunnan taholta ja sopeutuu alueen tulevaan kehitystavoitteisiin, tulevaan asemakaavaan ja alueen maisemaan, alueen käyttöön sekä tukee merkittävästi alueen palvelurakennetta. Rakentaminen ei edellytä muutoksia alueen sähköverkkoon tai muuhun infraan.

Esitetty rakentaminen ei muuta alueen maisemaa haittaavalla tavalla. Rakentamisella ei ole vaikutusta alueen luonnonarvoihin tai muuhun maankäyttöön/kaavoitukseen. Rakennuspaikan luonne, maasto-olosuhteet ja maisema 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 (julkinen)

Poikkeamishakemus (ei julkinen)

Asemapiirros (julkinen)

Havainnekuvia (julkinen)

Ote yleiskaavasta ja asemakaavan luonnoksesta (julkinen)

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistön 426-405-77-135 määräalalle (Pärnävaaran urheilukeskus) poikkeamisen osayleiskaavan määräyksestä, jolla alueen rakentaminen tulee ratkaista asemakaavalla sekä määräalalle asemapiirroksen mukaisesti majoitusrakennuksen ja huoltorakennuksen rakentamiseksi ja rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi 2 367 k-m².

Valvontamaksu:
580,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:
Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 29.5.2026. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä lukien. Luvanhakija vastaa lainvoimaisuustodistuksen hakemisesta Itä-Suomen hallinto-oikeudelta, josta selviää, onko päätöksestä valitettu.

Päätöstä vastaava rakentamislupa on haettava Liperin kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta päätöksen voimassaoloaikana.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Satu Toivanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi klo 18.23-18.28 (syy: palvelussuhdejäävi, Toivanen on työntekijä asianosaisen yrityksessä).

Ote
Toimeenpano
Tiedoksi
Lisätietoja

hakija, maankäyttö, Lupa- ja valvontavirasto
maankäyttö
-
kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152