

Poikkeamispäätös 2/2024 kiinteistöllä 426-411-14-34

Elinympäristölautakunta 16.01.2024 § 9

25/10.03.00.01/2024

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, Tutjunniemi, Niemennokka 426-411-14-34

Rakennuspaikan pinta-ala: 5689 m²

Rakennushanke tai toimenpide:

Loma-asunnon muuttaminen asuinkäyttöön, talousrakennuksen rakentaminen, huvimajan purkaminen. Poikkeaminen kaavan sallimasta enimmäisrakennusoikeudesta.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Tilalla on valmiina ja käytössä vesiosuuskunnan vesijohto ja viemäri. Talousrakennuksen rakentaminen on kiinteistön käyttöön tarpeellinen.

Rakentamisrajoitus / selostus poikkeuksista:

MRL 72 §:n 1 mom.: ”Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä 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 mukaisen lomarakennuspaikan muuttamiseksi ympärivuotiseen asumiseen.
- Yleiskaavan 120 k-m² kokonaisrakennusoikeuden ylittäminen 45 k-m:llä siten, että kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 165 k-m².
- Asuinrakennuksen rakennusjärjestyksen mukaisesta vähimmäisetäisyydestä vesirajaan olemassa olevalla rakennuksella. Vaatimus 40 metriä, nykyinen sijainti 25 metriä rantaviivasta.

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikalle on rakennettuna 74 k-m² loma-asunto, 19 k-m² sauna sekä neljä muuta talousrakennusta yhteiseltä kerrosalaltaan 33 k-m². Käytettynä on siten yhteensä 126 k-m². Näistä on osoitettu purettavaksi huvimaja 10 k-m².

Lisäksi rakennetaan uusi talousrakennus 60 k-m².

Kokonaisrakennusoikeutta haetaan 165 k-m², josta rakennusoikeuden ylitykseksi muodostuu 45 k-m².

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa Saariston osayleiskaava, joka on vahvistettu 9.10.1998. Kohteessa on loma-asuntoalueen RA rakennuspaikka. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 m². Yleiskaavan perusteella ei voi myöntää suoraa rakennuslupaa kaavassa osoitetuille rantarakennuspaikoille. Muussa kuin yleiskaavassa osoitetuissa määräyksissä noudatetaan rakentamisessa rakennusjärjestystä.

Aluemerkinnt / kohdemerkinnt toimenpidealueella:

RA-2, ei muita merkintöjä.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (6 kpl). He eivät jättäneet huomautuksia.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Kiinteistö on liitetty järjestettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon. Hakija hyödyntää olemassa olevaa lomarakennusta ympärivuotiseen asumiseen ilman sen laajentamisia tai muita merkittäviä rantamaisemaan tai rantaetäisyyteen vaikuttavia muutoksia. Vakituinen asuminen tarvitsee yleensä enemmän kokonaisrakennusoikeutta kuin lomailu. Hakemuksessa esitetty 165 k-m² kokonaisrakennusoikeus (45 k-m² ylitys) on edelleen malitillinen. Uudisrakennus sijoittuu takamaastoon, eikä muuta olennaisesti rantamaisemaa. Huvimajan purkaminen vähentää rantamaisemaan ja naapuriin kohdistuvaa vaikutusta.

Haettu poikkeamislupa voidaan myöntää maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta.

Hakemuksen liitteet:

Hakemus (ei julkinen)

Asemapiirros (ei julkinen)

Kiinteistörekisterin karttaote (ei julkinen)

Ote kaavasta

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistön 426-411-14-34 rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti poikkeamisen:
- Lomarakennuspaikan RA-2 käyttötarkoituksen muutoksen ympärivuotiseen asumiseen ja
- rakennusjärjestyksen 40 metrin mukaisesta asuinrakennuksen vähimmäisetäisyydestä vesirajaan vähintään 25 metriin sekä
- rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi enintään 165 k-m².

Valvontamaksu:

550,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.1.2024. 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