

Hakija:

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, Vaivion kylä

Iltaranta 426-412-49-64

Rakennuspaikan pinta-ala: 4220 m²

Rakennushanke tai toimenpide: Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi sekä Vaivionsalon rantakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys 40 m².

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Tontti kuuluu Vaivionsalon rantakaavaan, sijaiten kaavan lomarakentamiseen tarkoitettulla RA-alueella. Tontilla on voimassa oleva rakennuslupa uudelle lomarakennukselle (103m², RO:n ylitys myönnetty 3m²). Samassa rakennusluvassa olemassa oleva vanha vapaa-ajan asunto muuttui saunarakennukseksi (20m²) ja tontilla oleva talousrakennus haettiin purettavaksi. Rakennuslupa on voimassa 26.11.2024 asti. Lopputarkastus vielä puuttuu talousrakennuksen purkamattomuuden vuoksi.

Vanha talousrakennus haetaan nyt säilytettäväksi, jolloin myös tontin käytetty rakennusoikeus ylittyy reilummin. Lomarakennuksen muutos asuinrakennukseksi lisää luonnollisesti myös säilytystilan tarvetta kiinteistöllä, vanhan talousrakennuksen säilyttäminen tontilla olisi siten tarkoituksenmukaista ja taloudellisesti järkevää. Kiinteistö on liitetty vesijohto- ja viemäriverkkoon, joka omalta osaltaan puoltaa myös kiinteistön käyttöä vakituiseen asumiseen.

Kaavan mukaisilla rakennuspaikoilla on vaihtelevasti sekä loma- että asuinrakennuskiinteistöjä, joten tällä käyttötarkoituksen muutoksella ei olennaisesti poiketa jo muodostuneesta infrasta. Julkiset palvelut ovat saatavilla kohtuulliselta etäisyydeltä; Ylämyllyn palveluille n.13 km, Joensuun keskustan palvelut n. 25 km:n etäisyydellä kiinteistöltä. Asuinrakennukseksi muutettava lomarakennus on sijoitettu tontille niin, että rannan ja rakennuksen väliin on jätetty havupuumetsikköä. Näin ollen rakennus soveltuu hyvin rantamaisemaan ja ympäristöön.

Lomarakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön täyttää myös Liperin kunnan MATO 2023-2024 -ohjelmassa mainitut kriteerit:

- vesijohto- ja viemäriverkkoon liittyminen

- palvelut kohtuullisella etäisyydellä kiinteistöltä

- tonttikoko riittävä

- maastoltaan sovelias asuinkäyttöön (ei esim. sortuma- tai tulvavaaraa)

- rakennusten sijainti riittävällä etäisyydellä naapurin rajoista, yleisistä teistä ja rantaviivasta

- soveltuvuus ympäristöön ja maisemaan

-käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta alueen myöhempää suunnittelua tai alueen muun käytön järjestämistä.

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 Vaivionsalon rantakaavan muutoksen mukaisen lomarakennuspaikan RA muuttamiseksi ympärivuotiseen käyttötarkoitukseen sekä RA rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden 120 k-m² ylittämiseksi 40 k-m²:lla.

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Kohteessa on rakennettuna vuonna 2016 valmistunut 103 k-m² laajuinen loma-asunto ja 20 k-m² laajuinen saunarakennus. Lisäksi tontilla on rakennusluvan yhteydessä purettavaksi haettu talousrakennus (13 k-m²). Nyt käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä haetaan poikkeamisella lisää rakennusoikeutta, jotta em. talousrakennusta ei olisi tarvetta purkaa. Uudisrakentamista ei esitetä.

Kiinteistö on liittynyt järjestettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon.

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa Vaivionsalon rantakaavan muutos vuodelta 2000.

Aluemerkinnot / kohdemerkinnot toimenpidealueella:

Loma-asuntojen korttelialue: Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, jonka suurin sallittu kerrosala tarpeellisine taloustiloineen on enintään 100 m². Erillisen enintään 20 m² Suuruisen saunarakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja naapurin rajasta tulee olla vähintään 15 m. Alueelle ei saa tehdä vesikäymälää. Jätevesiä ei saa laskea järveen, eikä imeyttää maahan 20 m lähempänä Rantaviivaa tai naapurin rajaa. Lahoavat jätteet on kompostoitava.

Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrää ei saa ylittää. Rakennusten tulee olla väritykseltään tummasävyisiä ja sopeutua maisemaan sekä muodoiltaan että materiaaleiltaan. Kirkkaita katemateriaaleja ei saa käyttää. Rantarakennuspaikan rannanpuoleinen oleva puusto on säilytettävä luonnonvaraisena.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (10 kpl.). Määräaikaan mennessä saapui kolme vastausta, joissa naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Samassa korttelissa olevia rantarakennuspaikkoja (2 kpl) on jo aiemmilla poikkeamisilla osoitettu ympärivuotiseen käyttöön. Lisäksi eteläpuolen läheisessä korttelissa on vastaavia muutoksia osoitettu kaavalla ja poikkeamisin yhteensä 7 kpl. Hakemus jatkaa alueelle muodostunutta laajempaa maankäytön kokonaisuutta. Estettä myös tämän rakennuspaikan muuttamiseksi ympärivuotiseen käyttöön ei havaita. Erityisenä puoltavana seikkana todetaan, että kiinteistö on jo liittynyt järjestettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon, jolloin muutoksen ympäristövaikutukset eivät lisäännä olennaisesti.

Rakennuspaikalle ei esitetä olemassa olevien rakennusten lisäksi uudisrakentamista, jolloin alueen maisemalliset olosuhteet eivät muutu. Olemassa olevan varaston säilyttäminen kokonaisrakennusoikeutta maltillisesti muuttaen, ei ole kaavallisilta tai muilta vaikutuksiltaan merkittävä.

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 426-412-49-64 rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti poikkeamisen lomarakennuspaikan RA muuttamiseksi ympärivuotiseen käyttöön ja rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi 160 k-m².

Valvontamaksu:

550,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 13.9.2024. 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

hakija, maankäyttö

Toimeenpano

maankäyttö

Tiedoksi

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

Lisätietoja

kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152