

Rakennuslupahakemuksen käsittely kiinteistöllä 426-409-14-14 Poikkeamispäätökseen elympltk 15.8.2023 § 104 liittyen

Elinympäristölautakunta 15.08.2023 § 104

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, tila [REDACTED] RN:o 426-409-14-14

Rakennuspaikan pinta-ala: 2,3 ha.

Rakennushanke tai toimenpide:

Loma- ja talousrakennuksen rakentaminen olemassa olevalle rantarakennuspaikalle.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Perustelut ovat esitetty erillisellä liitteellä hakemuksessa. Oleellimmat perustelut lyhennettynä:

- Maaston muodot estävät rakennuksen viemisen kauemmas nykyisen lomarakennuksen kumpareelta. Uusi lomarakennus jäisi kumpareen taa ns. takalaaksoon.
- Uusi lomarakennus rakennetaan kauemmas kuin vanha olemassa oleva loma-asunto.
- Suojapuuston säilymiseen ja mm. uudisrakentamisen maastoon sovittamiseen kiinnitetään huomioita.
- Vanhassa yleiskaavassa osoitettu rakennusoikeus on riittämätön nykyajan vaatimukseen nähden ja uudempiin yleiskaavoihin nähden.
- Rakentaminen ei haittaa, vaikeuta tai vaaranna mahdollisten tulevaisuudessa laadittavien yleis- tai asemakaavojen mukaista alueen tai alueen osien muuta käyttöä.

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 mukaisesta RA-2 rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta, joka on 120 k-m². Hakemus yhteensä 240 k-m².
- Loma-asunnon vähimmäisetäisyydestä vesirajaan, joka on 40 metriä. Hakemus 20 metriä.

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta. Poikkeamisessa ei oteta kantaa rakennusten purkmiseen (ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä).

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka on rakennettu. Olemassa olevat vanha heikkokuntoinen loma-asunto (41 k-m²) ja talousrakennukset 15 k-m² ja 30 k-m² puretaan. Olemassa olevat uudehkot sauna (30 k-m²) ja ns. huvimaja/katos säilytetään. Purettavien rakennusten tilalle rakennetaan uusi loma-asunto (150 k-m²) ja uusi autosuojan ym. sisältävä talousrakennus (60 k-m²).

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa Saariston osayleiskaava vuodelta 1997. Kiinteistölle on osoitettuna yksi loma-asuntoalueen RA-2 rakennuspaikka. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120m².

Aluemerkinnyt / kohdemerkinnyt toimenpidealueella:

Rakennuspaikalla on kaavamerkintä RA-2 / 1, jossa luku 1 osoittaa omarantaisten loma-asuntojen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (12 kpl). Määräaikaan mennessä poikkeamiseen jätettiin 6 palautetta, joissa viidessä ei ollut huomautettavaa. Poikkeaminen sai yhden seuraavan sisältöisen huomautuksen:

- Rakennuksen suuri koko huomioiden toivomme, että sijainnissa käytetään kaavan määräämää minimietäisyyttä rantaviivasta.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan rakentamisen etäisyydestä vesirajaan voidaan myöntää poikkeaminen, mikäli perusteena on maastolliset olosuhteet. Kaavoitus ja rakennusvalvonta ovat tutustuneet kohteeseen maastossa ja todenneet hakemuksen mukaisten perusteiden olemassa olon. Mikäli uusi loma-asunto sijoitettaisiin vaatimuksen mukaisesti 40 metrin etäisyydelle vesirajasta, jäisi se edessä olevien kumpareiden taa ilman näköyhteyttä järvelle. tällä alueella sijaitsee jo rakennettu pihatie ja ns. ajopiha, jonne hakemuksessa esitetty autosuoja sijoitetaan.

Nykyinen loma-asunto on sijainnut ko. kumpareella lähes 100 vuotta vain noin 12 metrin etäisyydellä vesirajasta ja siten kumpare on vakiintunut rakennuspaikkana alueen maisemassa. Vanha loma-asunto puretaan ja tilalle rakennetaan uusi huomattavasti kookkaampi oma-asunto. Loma-asunto sijoitetaan mahdollisimman kauas vesirajasta kumpareen takalaidalle vähintään 20 metrin etäisyydelle vesirajasta, kuitenkin siten, että riittävä näkyvyys rakennuksen sisätiloista vesistön suuntaan on mahdollista säilyttää.

Lomarakennus sovitetaan maastoon värityksen kautta, määräyksellä säilyttää edessä oleva luonnontilainen maasto ja puusto sekä kerrosluvuksi määrätään enintään I. Lisäksi asiassa huomioidaan, että rakennuspaikan edessä on pieni luoto suojaamassa näkyvyyttä vesistön suuntaan. Uusi talousrakennus jää kumpareen taa vaille merkittävää näkymistä vesistön suunnalta.

Kokonaisrakennusoikeus on vanhassa osayleiskaavassa laadinta-ajalle tyypillinen 120 k-m², mutta on tämän päivän tavoitteisiin ja vaatimustasoon nähden vähäinen. Vastaava tai suurempi kokonaisrakennusoikeus on osoitettuna useassa uudemmassa kunnan osayleiskaavassa. Vastaavia kokonaisrakennusoikeuksia on myönnetty poikkeamisilla osayleiskaava-alueille myös kunnan alueella.

Jätetyssä huomautuksessa toivotaan loma-asunnon sijainniksi kaavan mukainen 40 metriä vesirajasta (liite). Huomauttaja omistaa hakijan kiinteistön edessä olevan pienen saaren. Saarella ei ole rakennusoikeutta ja siten poikkeaminen ei muodosta merkittävää haittaa tai rakentamisrajoitetta naapurille. Edellä on todettu, että kunnan näkemyksen mukaan poikkeaminen etäisyydestä vesirajaan nähden on perustelua mm. maasto-olosuhteiden perusteella vanhalla rakennuspaikalla. Poikkeamishakemusta ei ole tarpeen muuttaa saadun huomautuksen perusteella.

Haettu poikkeamislupa voidaan myöntää maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta esitetyin erityisehdoin.

Hakemuksen liitteet:

Hakemus (ei julkinen)

Asemapiirros (ei julkinen)

Naapurien kuulemiset (ei julkinen)

Poikkeamisen perustelut (ei julkinen)

Kiinteistörekisteriun karttaote (ei julkinen)

Ote kaavasta

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistön 426-409-14-14 rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti poikkeamisen:
- rakennusjärjestyksen mukaisesta loma-asunnon vähimmäisetäisyydestä vesirajaan (vähintään 20 metriä) ja
- rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi 240 k-m², siten että loma-asunto on enintään 150 k-m² ja

ehtoilla, että loma-asunnon kumpareen edus jätetään rakentamattomalta alueelta luonnontilaiseksi ja sillä oleva puusto säilytetään, loma-asunto on enintään I kerroksinen loivakattoinen, loma-asuntoon ei saa tehdä vesistön puolelle katettua terassia / katosta ja että rakennusten muoto ja ilme sekä väritys sovitetaan alueen maisemaan. Lisäksi rakennuslupavaiheessa on suunnitelmista pyydettävä elinympäristölautakunnan lupajaoston lausunto.

Päätösmaksu:
460,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:
Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.8.2023. 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

Elinympäristölautakunta / lupajaos 10.09.2024 § 28
397/10.03.00.01/2023

Rakennusluvan hakijalle on elinympäristölautakunta myöntänyt 15.08.2023 § 104 liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisen poikkeamisen. Päätöksessä todettiin mm., että enintään 150 k-m² laajuisen loma-asunnon vähimmäisetäisyys vesirajaan tulee olla vanhalla rakennuspaikalla vähintään 20 metriä. Lisäksi asetettiin ehtoja, että loma-asunnon kumpareen edus jätetään rakentamattomalta alueelta luonnontilaiseksi ja sillä oleva puusto säilytetään. Oleellista päätöksessä oli, että huomattavan suuri loma-asunto sallitaan poikkeuksellisen lähelle vesirajaa tarkkaan suunnitellun ja kunnan

maastossa mittaamien etäisyyksien päähän vesirajasta. Poikkeuksellinen, pääasiassa maastonmuodoista johtuva, ratkaisu edellytti myös suunnitelmista ja maisemaan soveltuvuudesta lupajaoston lausunnon.

Rakennusvalvonta ja maankäyttö ovat katsoneet liitteenä olevat suunnitelmat ym. asiakirjat läpi ja toteavat, että ne noudattavat poikkeamista ja sen lupaehtoja.

Uusi talousrakennus on poikkeuksellisen laaja, mutta ei ylitä myönnettyä kerrosalaa. Kaavoissa ja rakennusjärjestyksessä poikkeuksetta määritetään vain rakennettavaa kerrosalaa, jättäen katosten rakentamisen määrän avoimeksi. Katoksia voidaan rajoittaa esim. käyttötarkoituksen perusteella tai maisemallisin perustein. Tässä tapauksessa kookas rakennus soveltuu edelleen maisemaan sen sijaitessa kumpareen takana maisemallisesti suojaisassa paikassa.

Tarkennus: Asuinrakennuksen julkisivun, eli ulkovuorauksen, tulee olla värisuunnitelmassa esitetyn mukainen (ristiriita julkisivupiirustuksen kohdan 4 kanssa, jolla todellisuudessa tarkoitetaan ns. smyykejä / karmi-, kulma- ja räystäslautoja ym.).

Vaikutusten arviointi	Rakentamisen vaikutukset on arvioitu edellä poikkeamisessa. Hakemus on voimassa olevan poikkeamisen mukainen.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunnan lupajaos toteaa, että rakennuslupahakemus on elinympäristölautakunnan 15.08.2023 § 104 poikkeamisen mukainen ja puoltaa hakemuksen ja liitteiden mukaisen rakennusluvan myöntämistä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	hakija, maankäyttö
Toimeenpano	maankäyttö
Lisätietoja	Kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152