

## Poikkeamispäätös 20/2024 kiinteistön 426-405-77-135 määrälalla

Elinympäristölautakunta 08.10.2024 § 120

450/10.03.00.01/2024

**Hakija:** MyyInvest Oy

**Rakennuspaikka:**

Liperin kunta, Liperin kylä,  
Pärnärinne 426-405-77-135 määrälalla  
Rakennuspaikan pinta-ala: 10717 m<sup>2</sup>

**Rakennushanke tai toimenpide:** Nykyisen kahvilarakennuksen laajentaminen majoituskäyttöön ja erillisen palvelurakennuksen rakentaminen.

**Hakijan erityiset syyt ja perustelut:**

Poikkeaminen osayleiskaavan määräyksestä, jossa rakentaminen edellyttää asemakaavaa. Alueella ei voimassa olevaa asemakaavaa. (Asemakaava vireillä).

Perustelut poikkeamiselle: Uudella kaavattomalla alueella hyödynnetään olemassa olevaa kiinteistöä ja sen tarjoamaa potentiaalia. Suunnitelmassa olemassa olevan rakennuksen tarkoituksen mukainen käyttö jatkuu, kehittyy ja sitä hyödynnetään alueen kehittämisessä. Edellä mainittu tukee vuonna 2020 Joensuun seutukaavan yhteydessä laadittua kulttuuriympäristöä koskevaa selvitystä, jossa Pärnävaaran urheilukeskus arvotettiin paikallisesti arvokkaaksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Alueelle laadittu suunnitelma edistää ja noudattaa myös vuonna 2022 alueelle laadittua yleissuunnitelmaa eli niin sanottua Pärnävaaran masterplania sekä voimassa olevia yleiskaavoja, joissa on todettu, että Pärnävaaran aluetta kehitetään urheilupalvelukeskuksena. Nykyisen rakennuksen laajennus, majoituspalvelut ja liiketilat tukevat alueen tarkoituksenmukaista käyttöä.

Suunnitelma edistää myös kaupunki- ja ympäristökuvan eheyttämistä ja parantaa näin ollen Pärnävaaran toimintaympäristöä. Pärnän alueen asemakaava suunnitelmassa on linjattu, että kaava-alueelle tavoitellaan mahdollisimman laaja-alaista, mutta alueelle edelleen soveltuvaa käyttötarkoitusta mahdollistamaan tuleva alueen kehittyminen merkittäväksi virkistys- ja liikuntapalveluiden ja matkailun kohteeksi. Alueen alustavassa tavoite listauksessa onkin kirjattu, että Pärnän yläkenttää kehitetään voimakkaasti palveluille ja majoitukselle.

Uusi palvelurakennus tulee tarjoamaan yrittäjille liiketiloja sekä urheilualueella tarvittavia huoltotiloja ja varastotiloja.

**Rakentamisrajoitus / selostus poikkeuksista:**

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

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

Poikkeamisen osalta toimivalta on MRL 171 §: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 kehittäminen on olennainen osa alueen vetovoimaa myös ennen alueen asemakaavan valmistumista.

Hakemuksen mukaiset nykyisen rakennuksen laajennus, urheilupalveluita tukevat majoituspalvelut ja liiketilat ym. tukevat alueen tarkoituksenmukaista käyttöä.

Esitetty rakentaminen on aluetta koskevien suunnitelmien mukaista (Masterplan).

**Kaavoitustilanne:**

Alueella on voimassa Ylämyllyn osayleiskaavan muutos (KV 25.1.2020 §3). Alueen asemakaavoittaminen on tullut vireille.

**Aluemerkinnt / kohdemerkinnt toimenpidealueella:**

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.

**Naapurien kuuleminen:**

Hakija on kuullut naapurit (2 kpl). Heillä ei ollut huomautettavaa.

**Lausunto:**

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

**Perustelut:**

Alueen kehittämisen perusrungon muodostaa ns. Pärnän Masterplan (2022). Alueen asemaavoittaminen on tullut sen pohjalta vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 21.2.–24.3.2024.

Haettu uuden majoitusrakennuksen (643 k-m<sup>2</sup>) ja huoltorakennuksen (220 k-m<sup>2</sup>) rakentaminen kohdistuu hakijan vuokraamaan alueeseen, jo

rakennettuun ympäristöön sitä täydennysrakentaen. Alueella on jo rakennettuna kokoustila/kahvila -rakennus sekä huoltorakennuksia.

Rakennussuunnitelmaa on käsitelty ja ohjeistettu kunnan taholta ja sopeutuu alueen tulevaan kehitystavoitteisiin, asemakaavaan ja alueen maisemaan, alueen käyttöön sekä tukee merkittävästi alueen palvelurakennetta. Rakentaminen edellyttää muutoksia alueen sähköverkkoon, joiden kulusta vastaa pääosin hakija.

Esitetty rakentaminen ei muuta alueen maisemaa haittaavalla tavalla. Rakentaminen on edelleen maltillista, eikä sillä ole vaikutusta alueen luonnonarvoihin tai muuhun maankäyttöön/kaavoitukseen.

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 ja kavasuunnittelija

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Muutettu 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 1 187 k-m<sup>2</sup>.

Valvontamaksu:

550,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 11.10.2024. 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  
tekninen johtaja, puh. 050 467 3533

