

Poikkeamispäätös 18/2024 kiinteistöllä 426-405-28-21

Elinympäristölautakunta 08.10.2024 § 118

390/10.03.00.01/2024

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, Liperin kylä

[REDACTED] 426-405-28-21

Rakennuspaikan pinta-ala: 9250 m², kiinteistö 5,1 ha.

Rakennushanke tai toimenpide: Uuden saunan ja aitan rakentaminen sekä olemassa olevan autokatoksen muuttaminen autotalliksi.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Poiketaan kokonaisrakennusoikeudesta ja saunan rakentaminen M-alueelle.

Alueen tarkoituksenmukainen käyttö: Hankkeella ei ole merkittävää haittaa ympäristölle, naapurustolle tai alueen yleiselle kaavalliselle kehitykselle. Poikkeaminen on tarpeellista ja kohtuullista, eikä aiheuta haittaa yleiselle edulle.

Olemassa olevan rakennuksen tarkoituksen mukainen käyttö tai hyödyntäminen: Tekniset tilat, kuten tässä olevan autokatoksen muuttaminen käytännöllisemmäksi autotalliksi vaatii enemmän rakennusala (kerrosalaa) kuin kaavassa on määritelty.

Määräysten tai tilanteen muuttuminen kaavan laatimisen jälkeen: Tontin maasto on poikkeuksellisen haastava, jyrkkä alarinne, joten kaavan mukainen ulkosaunan rakentaminen olisi vaikeaa ja epäkäytännöllistä.

Asuin- tai toimintaympäristön parantaminen: Uusi aittarakennus antaa lisätilaa/ majoituskapasiteettia asukkaiden perheen asuintiloihin.

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 rantakaavan mukaisesta:

- RA-rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta 140 k-m² (ylitys 123 k-m²). Hakemus yhteensä 263 k-m².
- Saunan rakentamiseksi M-1 alueelle, jolla ei ole rakennusoikeutta.
- Poikkeminen rakennusten sallitusta enimmäismäärästä (kolme). Hakemus viisi rakennusta.

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikalle on rakennettuna jo yhteensä 171 k-m²: asuinrakennus 131 k-m², talousrakennus/katos 23 k-m² (pinta-alaltaan 86 m²) ja liiteri 17 k-m². Edellä mainittu talousrakennus/autokatos sisältää siis katoksia noin 63 m². Rakennukset ovat rakennettu rekistereiden mukaan vuosien 2013–2014 välillä.

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa vuonna 1991 laadittu Koivusalon rantakaava.

Aluemerkinnt / kohdemerkinnt toimenpidealueella:

Loma-asuntojen korttelialue RA: Numero merkinnän yhteydessä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän korttelissa. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m² ja rantaviivan pituuden vähintään 50 m. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään -kerroksisen loma-asuntorakennuksen sekä 1-kerroksisen saunan ja muun talousrakennuksen. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme ja niiden yhteenlaskettu kerrosala enintään 140 m². Erillisen saunan kerrosala saa olla enintään 25 m².

Maa- ja metsätalousalue M-1, jolle saadaan sijoittaa ulkoilureittejä ja niiden läheisyyteen ulkoilua palvelevia rakennelmia ja laitteita.

Rantakaava-aluetta koskevat lisämääräykset: Lomarakennukset on sijoitettava vähintään 30 metrin ja erilliset sauna- ja talousrakennukset vähintään 15 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kaikki rakennukset on sijoitettava vähintään 5 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajoista.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (5 kpl). Määräaikaan mennessä poikkeamiseen jätettiin 3 vastausta, joissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Kaavan mukainen rakennusoikeus (kerrosala) on jo ylitetty 31 k-m²:llä. Lisäksi pinta-alaan laskettavaa (ei vie rakennusoikeutta) autokatosta on rakennettuna 63 m².

Nyt haetaan otettavaksi em. autokatos autotalliksi, jolloin sen pinta-ala siirtyy rakennusoikeuteen. Autokatososa sijaitseen noin 110 metriä rantaviivasta metsäisen alueen takana olevassa pihapiirissä talousrakennusosan takana. Lisäksi rakennuspaikalle esitetään rakennettavaksi pienehkö aitta pihapiirin yläosaan (n. 17 k-m²).

Merkittävää maisemallista muutosta ei katoksen muuttamisessa talliksi tai aitan rakentamisesta ei aiheudu.

Saunaa haetaan rakennettavaksi osaksi olemassa olevaa pihapiiriä, mutta noin 13 metriä rantakaavan mukaisen maa- ja metsätalousalueen M-1 puolelle. Sauna on kooltaan pieni (10 k-m²) ja sijaitsee noin 72 metrin etäisyydellä vesirajasta. Rinne rantaan saakka on tiheäpuustoinen, eikä suoraa maisemallista yhteyttä vesitöön ole.

Esitetty rakentamisen kokonaismäärä on huomattava verrattuna kaavan sallimaan (kokonaislisäys 88%, haettavat muutokset 54%) ja rakentamista osoitetaan kaavan M-1 alueelle. Tavanomaisesti asian rakaisemiseksi tulisi pohtia kaavamutoksen tarvetta. Merkittävin rakennusoikeuden kasvu liittyy kuitenkin katoksen sulkemiseen seinillä, minkä vaikutukset näkyvät ja vaikuttavat vain pihapiirin sisällä. Ratkaisulla on mahdollista mm. saada laitteita ja kalustoa erityisesti talveksi lomarakennuspaikalla parempaan suojaan. Saunan sijoittaminen todelliseen pihapiiriin 10 metrin etäisyydelle asuinrakennuksesta ja 5 metrin etäisyydelle asuinrakennuksen terassista, mutta M-1 alueelle, ei käytännössä muuta Pihapiirin laajuutta merkittävästi kohden rantaa, ei muuta kiinteistön nykyistä rannan käyttöä tai varaa rantaa nykyistä enemmän. Etäisyys rantaan metsäisen alueen kautta on edelleen merkittävän pitkä (yli 70 metriä). Alueella on tarpeen säilyttää suojapuusto pihapiirin ja rannan välillä.

Kokonaisuutena poikkeaminen on rakentamisen määrältään huomattava, mutta vaikutuksiltaan edelleen maltillinen. Rakentamisen kokonaismäärä vastaa likimain nykyisin kaavoissa osoitettavia määriä.

Naapureilla ei ole haettuun rakentamiseen huomautettavaa.

Edellä mainittu huomioiden kiinteistön lisärakentaminen on edelleen tarkoituksenmukaista ratkaista poikkeamisella. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; Poikkeaminen ei 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 (ei julkinen)

Hakemus (ei julkinen)

Asemapiirros (ei julkinen)

Naapurien kuulemiset (ei julkinen)

Ote kaavasta

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistön 426-405-28-21 rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti poikkeamisen:
- rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi 263 k-m2
- saunan (enintään 10 k-m2) rakentamiseksi kaavan M-1 alueelle

ehdoilla, että saunan rakennuspaikka kuuluu osaksi RA rakennuspaikkaa, eikä sitä saa lohkoa omaksi kiinteistöksi sekä saunan ja rannan väliin on jätettävä riittävä riittävä suojapuusto.

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

kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152