

Poikkeamispäätös 1/2025 kiinteistöllä 426-404-16-52

Elinympäristölautakunta 11.03.2025 § 31

29/10.03.00.01/2025

Hakija: [REDACTED]

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, Leppälahden kylä,

Rantatila 426-404-16-52

Rakennuspaikan pinta-ala: 6002 m²

Rakennushanke tai toimenpide: Asuin-, talous- ja saunarakennuksen rakentaminen.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Kaavoittamaton rantarakennuspaikka. Asuinrakennuksen sijoittaminen n. 35 m ja talousrakennuksen n. 25 m etäisyydelle keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta rakennuspaikan maastollisista olosuhteista johtuen. Tontilla on ollut aikanaan vanha lomarakennus joka sittemmin on purettu ja nyt haluamme sen paikalle rakentaa omakotitalon sekä talous- ja saunarakennukset. Tarkoituksenamme on tehdä oma porakaivo talousvedelle ja jätevesiä varten hankimme umpisäiliön ja harmaat vedet ohjataan imeytyskenttään. Tien päässä sijaitsee olemassa oleva vakituinen asuinpaikka, n. 200 metrin päässä kiinteistöstä 426-404-16-52, joten emme olisi ainut vakituinen asukas alueella.

Rakentamisrajoitus / selostus poikkeuksista:

AKL 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:

- Uuden rantarakennuspaikan muodostamiseksi alueelle, jossa on AKL 72§:n 1 mom. mukainen rakentamisrajoitus.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen mukaisesta asuinrakennuksen ja talousrakennuksen vähimmäisetäisyydestä vesirajaan.

Poikkeamisen osalta toimivalta on rakentamislain 57 §:n mukaisesti kunnalla.

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Hakemuksen alue on nykyisellään maa- ja metsätalousaluetta. Kohteessa on kuitenkin aiemmin ollut lomarakennuspaikka Pohjois-Karjalan ympäristökeskuksen poikkeamisella (2008). Tällöinen kiinteistö on

rantamitoitettu, sallien yhteensä kaksi rantarakennuspaikkaa. Toinen edelleen olemassa oleva ja erilleen lohkottu lomarakennuspaikka on muutettu vuonna 2015 poikkeamisella ympärivuotiseksi asuinpaikaksi.

Nyt hakemuksen tarkoittamalta kohdalta on rakennukset purettu aikanaan pois. Haettavalla poikkeamisella uusitaan kohteeseen ollut rakennuspaikka ympärivuotisena.

Kaavoitustilanne:

Alueella ei ole asema- tai osayleiskaavaa.

Aluemerkinnyt / kohdamerkinnyt toimenpidealueella:

Ei merkintöjä.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (8 kpl). Määräaikaan mennessä poikkeamiseen jätettiin 4 palautetta, joissa kolmessa ei ollut huomautettavaa. Jätetty muistutus esitti seuraavia itse poikkeamisen edellytyksiin liittyviä seikkoja:

- Maansiirtotyöt ja muu raskasliikenne on ajoitettava niin, etteivät ne ajoitu kelirikkoa ikoihin keväisin ja syksyisin. Tien kantavuus ei riitä painaville koneille ja kuljetuskalustolle. Mikäli tie särkyy ko. töiden takia, on rakentajan korjattava tie entiseen kuntoon ja varmistettava, että tietä voidaan käyttää työmatkaliikenteeseen ja tarvittaessa esim. hälytysajoneuvoille.
 - o Vastine: Merkitään tiedoksi hakijalle.
- Hakemuksessa on talon etäisyys rannasta merkitty 35 metriin. Liperin kunnan rakennusjärjestyksessä se on 40 metriä.
 - o Vastine: Etäisyydestä myönnetään poikkeaminen.
- Asuinpaikan osoite tieto on väärin:
 - o Vastine: Merkitään tiedoksi.
- Alue on liito-oravien levähdys ja ravinnonhankinta aluetta. Kolopuita on alueen ympäristössä useita ja läheisyydessä on myös rauhoitusalue.
 - o Vastine: Liito-oravan esiintyminen on selvitetty alueelta ELY-keskuksen toimesta (sähköposti asianosaisille 21.2.2025). Alue ei ole liito-oravan levähdys- ja ravinnonhankinta-alue.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Hakemus täyttää uuden rantarakennuspaikan muodostamisen yleiset vakiintuneet edellytykset emätilan ja mitoitusrantaviivan suhteen. Kunta on tarkastanut kohteen ja asemapiirroksen paikan päällä maastossa ja on todennut hakemuksen mukaisen rakentamisen olevan kohteessa tarkoituksenmukaiset sekä maastoon ja maisemaan soveltuvat.

Viereen on myönnetty ympärivuotinen asuinpaikka jo aiemmin. Asuinrakennuksen etäisyys vesirajaan on vain kaakkoispuolella alle vaadittavan 40 metriä (34,5 metriä) ja niemessä jopa vuorostaan merkittävästi enemmän. Rakennuspaikan maastonmuodoista ja kiinteistön muodosta johtuen talousrakennus (autotalli/varasto) on käytännössä

sijoitettava esitettyyn sijaintiinsa noin 27 metriä vesirajasta tulotien ja piha-alueiden rakentamiseksi. Rakentamistapa noudattaa viereiselle kiinteistölle myönnettyjä vastaavia etäisyyksiä.

Kohteen rinteeseen ym. rakentamisolosuhteet huomioiden poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai 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)

Poikkeamishakemus (ei julkinen)

Asemapiirros (ei julkinen)

Naapurien kuulemiset (ei julkinen)

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistölle 426-404-16-52 poikkeamisen asemapiirroksen mukaisesti uuden ympärivuotiseen asumiseen tarkoitetun rantarakennuspaikan muodostamiseksi siten, että - Asuinrakennuksen vähimmäisetäisyys vesirajasta on 34,5 metriä ja talousrakennuksen 27 metriä sekä - rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi enintään 188 k-m². Valvontamaksu: 580,00 € Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet: Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.3.2025. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä lukien. Luvanhakija vastaa lainvoimaisuustodistuksen hakemisesta Itä-Suomen hallinto-oikeudelta, josta selviää, onko päätöksestä valitettu. Päätöstä vastaava rakentamislupa on haettava Liperin kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta päätöksen voimassaoloaikana.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus. Mikko Hartikainen poistui esteellisenä (syy: intressijäävi) pykälän käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi klo 18.15-18.16.
Ote Toimeenpano	hakija, maankäyttö maankäyttö

Tiedoksi
Lisätietoja

Pohjois-Karjalan ELY-keskus
kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152