

Hakija: [REDACTED].

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, RN:o 426-405-153-92

Rakennuspaikan pinta-ala: 35 082 m²

Rakennushanke tai toimenpide:

Autotallirakennuksen ja venevajan rakentaminen. Rantasaunan laajentaminen wc-tilalla. Asuinrakennuksen laajentaminen toisen kerroksen osalta.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Poikkeaminen osayleiskaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista. Tarkoituksena on rakentaa kokoaikaiseen asumiskäyttöön hyvin soveltuva ja alueen helpon käytettävyyden tehokas hyödyntäminen mm. sääolosuhteet huomioiden.

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:

- Rakennuskiellosta Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan muuttamiseksi (Päätös alueidenkäyttölain 38§:n mukaisesta rakennuskiellosta yleiskaavojen muuttamiseksi: elinympäristölautakunta 21.1.2025 §11).
- Rakennusjärjestyksen mukaisesta etäisyydestä vesirajaan. Varasto 11 m. vesirajasta ja autotalli n. 21 m. vesirajasta (alueidenkäyttölain ja rakentamislain siirtymäsäännöksen mukainen rakennusjärjestyksen voimassaolo, vähimmäisetäisyys 40 metriä).
- Rakennusjärjestyksen mukaisesta saunan enimmäskerrosalasta 30 k-m² (hakemus 33 k-m²).
- Pyhäselkä-Telmonselkä osayleiskaavan mukaisesta RA-2 rakennuspaikan rakennusoikeudesta (kokonaisrakennusoikeus enintään 120 k-m², hakemus 330 k-m²).

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Yleiskaavan mukaiselle RA-2 rakennuspaikalle on myönnetty vuonna 2022 poikkeaminen loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseksi pysyväksi asuinrakennukseksi, rakennusten etäisyydestä vesirajaan ja RA-2 rakennuspaikan rakennusoikeuden ylittämiseen siten, että kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 183 k-m². Poikkeamisen perusteella alueelle on rakennettuna asuinrakennus 125 k-m², talousrakennus 28 k-m² ja sauna 30 k-m².

Nyt hakemuksessa esitetään:

- Asuinrakennuksen kerrosalaan laskettavien tilojen laajentamista ns. ullakkokerrokseen asuinrakennuksen vaipan sisällä 26 k-m²:llä.
- Olemassa olevan rantasaunan laajentamista wc tiloilla (+ 3 k-m²).
- Uuden autotallin rakentamista 78 k-m².
- Uuden varaston rakentamista 40 k-m².

Uudeksi kokonaisrakennusoikeudeksi esitetään 330 k-m².

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa Pyhäselkä-Telmonselkä rantaosayleiskaava vuodelta 2000.

Aluemerkinnt / kohdemerkinnt toimenpidealueella:

RA-2 loma-asuntoalueelle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa ole enintään 120 k-m². Rakentamisen sijoittelusta ei ole määräyksiä, jolloin noudatetaan rakennusjärjestystä.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (13 kpl). Määräpäivään mennessä naapurit jättivät kolme palautetta, joissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

RA-2 rakennuspaikka on muutettu poikkeamisella ympärivuotiseen asumiseen vuonna 2022. Rakennuspaikka on rakennettu sen mukaisesti. Rakennuspaikan käyttötarkoitus on siten harkittu jo em. päätöksessä. Rakentamisen tarve on yleensä ympärivuotiseen rakentamiseen lomarakentamista suurempi ja siten poikkeamisen tarve kokonaisrakennusoikeudesta on myös perustellumpaa.

Esitetty uudisrakentaminen olemassa oleva jo rakennettu ympäristö huomioiden, on merkittävää. Uudisrakentamien kuitenkin sijoittuu maisemallisesti suojaisen lahden niemeen, sen mantereen puoleiselle laidalle. Rakennusten suunnassa mantereen puolella ei ole asutusta ja lahti on ko. suunnassa luhtainen/ruovikkoinen, eikä sovellu yleiseen käyttöön, esim. kalastamiseen. Tällöin uudisrakentamisen vaikutukset ovat ympäristöön ja maisemaan vähäiset. Rakennukset eivät näy olemassa olevan puuston ja rakennusten takaa avoselän puolelle.

Rakentaminen olisi voitu toteuttaa avonaisina katoksina rakennusoikeuden muuttumatta. Pitkän avoselän pojukassa tuuli- ja muut sääolosuhteet kuitenkin puoltavat umpitiloina rakentamista ja siten parantavat rakennusten ja asumisen käyttökelpoisuutta.

Saunan laajennus 3 k-m²:llä on vähäinen muutos ja parantaa rakennuksen palvelutasoa. Asuinrakennuksen kerrosalan muutokset ovat rakennuksen sisisiä muutoksia, eivätkä muuta rakennuksen ulkonäköä tai laajuutta.

Kiinteistön / rakennuspaikan muodosta ja olemassa olevan pihapiirin jo rakennetusta ympäristöstä johtuen suunnitelman mukainen täydennysrakentaminen ja poikkeamiset vähimmäisetäisyydestä ovat myös perusteltuja.

Poikkeaminen täyttää MRL 171.2 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa merkittäviä luonto- tai maisema-arvoja, jotka vaarantuisivat esitetyn hankkeen vuoksi. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia eikä aiheuta haittaa alueen myöhemmälle kaavoittamiselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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

Havainnekuva alueen ympäristöstä (ei julkinen)

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistön 426-405-153-92 RA-2 rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti poikkeamisen: - rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennuksen vähimmäisetäisyydestä vesirajaan varaston rakentamiseksi 11 metriin vesirajasta ja autotallin rakentamiseksi 21 metriin vesirajasta - saunan kokonaiskerrosalaksi 33 k-m² - rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi 330 k-m² ja - poikkeamisen rakennuskiellosta yleiskaavan muuttamiseksi.

ehdoilla, että rakennuspaikan rakentamattomilta alueilta maasto jätetään luonnontilaiseksi ja sillä oleva puusto säilytetään.

Valvontamaksu:

580,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 11.4.2025. 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.

Ote

Toimeenpano

Tiedoksi

Lisätietoja

hakija, maankäyttö

maankäyttö

Pohjois-Karjalan ELY-keskus

kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152