

Hakija:

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, RN:o 426-409-17-12

Rakennuspaikan pinta-ala: 9 730 m²

Rakennushanke tai toimenpide:

Aitan rakennus (valmisaitta) tontillemme. Tontillamme ei ole rakennusoikeutta ja hakisimme sitä lisää. Aitan koko on 25 neliömetriä.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Poikkeama koskisi rakennusoikeuden hakua tontillemme. Aitta toimisi kesäaikana lisämajoituksena perheemme lapsille, puolisoille ja lastenlapsille.

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:

- Yleiskaavan mukaisesta RA-2 rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta (120 k-m²). Hakemus yhteensä 215 k-m².
- Rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennuksen vähimmäisetäisyydestä 40 m. vesirajasta. Hakemus aitan rakentamiseksi n. 25 metrin etäisyydelle vesirajasta.
- Alueidenkäyttölain 38§n mukaisesta rakennuskiellosta yleiskaavojen muuttamiseksi Saariston osayleiskaavan alueella.

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Hakemuksen kiinteistöllä on myönnetty vuonna 2014 poikkeaminen lomarakennuspaikan RA-2 muuttamiseksi ympärivuotiseen asumiseen. Samalla kokonaisrakennusoikeus on nostettu 190 k-m²:iin. Sen perusteella rakennuspaikalle on rakennettuna asuinrakennus 146 k-m², sauna 37 k-m²

ja autotalli 18 k-m². Hakijan tavoitteena on rakentaa alueelle vielä aitta (25 k-m²).

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa Saariston osayleiskaava (KV 11.12.1995 §74).

Aluemerkinnot / kohdemerkinnot toimenpidealueella:

Loma-asuntoalue RA-2. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä tarpeelliset sauna- ja talousrakennukset. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m².

Erillispientalojen alueelle AO yleiskaava ei määritä rakennusoikeutta, jolloin rakentamista ja rantarakentamisen määrää ohjaa rakennusjärjestys (enintään 400 k-m²).

Yleiskaavassa ei ole erillistä määräystä kaavan käyttämisestä suoran rakennusluvan perusteena.

Naapurien kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit (14 kpl). Määräaikaan mennessä poikkeamiseen jätettiin 6 palautetta, joissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Ympärivuotiseen asumiseen tarvittava rakennusten määrä ja rakentamisen määrä on lähtökohtaisesti isompi kuin lomarakentamisessa. Yleiskaavassa ympärivuotisille AO rakennuspaikoille ei ole osoitettu rakentamisen määrää, joten käytännössä noudatetaan rakennusjärjestyksen mukaista enimmäisrakennusoikeutta 400 k-m². Myös kohteissa, joiden käyttötarkoitus on muutettu ympärivuotiseen asumiseen poikkeamisella, on syytä noudattaa samaa tasapuolista menettelyä, mikäli lisärakentaminen soveltuu muutoin alueelle.

Kaavoitus on tutustunut kohteeseen ja rakennushankkeeseen maastossa. Rakennuspaikan pihapiiri on erittäin laaja, ulottuen asuinrakennukselta 70 metrin päähän rantaan saakka. Uusi hakemuksen mukainen aitta sijoittuu siten asuinrakennuksen ja rannan väliin. Aitan ja rannan välissä on saunalle johtava tie. Rantaan on aitasta matkaa 25 metriä. Aitta on sijoitettu rannalla olevan puuston taa ja vain idän suunnasta on vesistöön rajoitettu näkymä. Aitan sijoittamisesta ko. sijaintiin ei siten muodostu merkittävää maisemallista haittaa. Rakentaminen ei aiheuta muutoksia rannan käyttöön.

Rakennuspaikan ympäristö on tulvalle altista aluetta. Rakennus on kuitenkin ns. vähäinen rakennus (ei asuinrakennus) ja rakennetaan tolppaperustuksille. Maastoon on hakijan pyynnöstä merkitty suunniteltu aitan rakennuspaikka ja osoitettu alin tulvalle aran rakenteen korkotaso kunnan toimesta määritetty 77,75 mmpy (HW 100), jota rakentamisessa tulee noudattaa.

Esitetty uuden korvaavan lomarakennuksen paikka on olemassa oleva pihapiiri, maastonmuodot sekä rajat niemessä huomioiden tarkoituksenmukainen ratkaisu. Rantapuusto säilyy edelleen suojaavana ja rakentaminen ei edellytä merkittäviä maansiirtotöitä tai muita maisemaa merkittävästi muuttavia toimenpiteitä. Rakentaminen tapahtuu hieman kauemmas etelän puoleisesta rannasta, kuin olemassa oleva loma-asunto nykyisellään on.

Poikkeaminen täyttää AKL 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta 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)

Ote kaavasta (julkinen)

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistön 426-409-17-12 RA-2 rakennuspaikalle asemapiirroksen mukaisesti poikkeamisen:

- rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennuksen vähimmäisetäisyydestä vesirajaan aitan rakentamiseksi 25 metriin vesirajasta
- rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi 215 k-m² ja
- poikkeamisen rakennuskiellosta yleiskaavan muuttamiseksi ja määrää, että rakennuksen tulvalle aran rakenteen alin korkotaso tulee olla 77,57 mmpy.

Valvontamaksu:

580,00 €

Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 6.6.2025. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä lukien. Luvanhakija vastaa lainvoimaisuustodistuksen hakemisesta Itä-Suomen hallinto-oikeudelta, josta selviää, onko päätöksestä valitettu. **Päätöstä vastaava rakentaminen on aloitettava päätöksen voimassaoloaikana.**

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote	hakija, maankäyttö
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	Pohjois-Karjalan ELY-keskus
Lisätietoja	tekninen johtaja, puh. 050 467 3533