

Poikkeamispäätös 6/2025 kiinteistöllä 426-403-4-37

Elinympäristölautakunta 19.08.2025 § 91

370/10.03.00.01/2025

Hakija:

Rakennuspaikka:

Liperin kunta, Korpivaaran kylä,

Laavuranta 426-403-4-37

Rakennuspaikan pinta-ala: RA tontti 5346 m² + lisämaa M-alueelta 7400 m². Lisämaa on liitetty kiinteistötoimituksessa osaksi kiinteistöä

Laavuranta 426-403-4-37

Rakennushanke tai toimenpide:

Talousrakennuksen (kerrosala 40 k-m² / pinta-ala 100 m²) rakentaminen tonttiin liitettylle määräalalle kiinteistöltä 426-403-4-30, joka on kaavassa M-aluetta

Hakijan erityiset syyt ja perustelut:

Erityinen syy poikkeamiselle on alueen tarkoituksenmukainen käyttö.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakentamisrajoitus / selostus poikkeuksista:

AKL 72 §:n 1 mom.: ” Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.”

Poikkeamista haetaan loma-asumiseen liittyvän talousrakennuksen (40 m²) rakentamiseksi ranta-asemakaavan M-alueelle, jolle on sallittua rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia.

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

Suunnittelutarve:

Alue ei ole suunnittelutarvealuetta.

Lähtökohdat:

Maanomistajan RA-tontille on myönnetty vuonna 2022 poikkeaminen lomarakennuspaikan muuttamiseksi ympärivuotiseen asumiseen. Sen perusteella tontille on rakennettuna yhteensä 250 k-m²: asuinrakennus 170 k-m², talousrakennus 50 k-m² ja sauna 30 k-m². Lisäksi rakennuspaikalla on 10 k-m² puukatos. Rakennukset on rakennettu rekisterin mukaan vuosina 2021-2022. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty.

Ranta-asemakaavan M-alueelle on sallittu vain maa- ja metsätaloutta varten tapahtuva rakentaminen. Hakemuksessa esitetään M-alueelle rakennettavaksi talousrakennus, jossa on päissä 20 k-m² laajuiset varastot molemmissa päissä (yhteensä 40 k-m²) ja näitä yhdistää välissä oleva katostila (60 m²).

Kaavoitustilanne:

Alueella on voimassa vuonna 2016 hyväksytty Juojärven ja Suurijärven ranta-asemakaava.

Aluemerkinnot / kohdemerkinnot toimenpidealueella:

Loma-asuntojen korttelialue RA (muutettu poikkeamisella ympärivuotiseen asumiseen aiemmin): Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon talousrakennuksineen ja saunan. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 m². Erillisen enintään 30 m² saunan saa rakentaa rakennusalueen ulkopuolelle. Saunarakennus on sijoitettava vähintään 15 m päähän rantaviivasta.

Rakennuksessa kapillaarisen veden nousun katkaisevan kerroksen alapinnan korkeustason on oltava Juojärvellä 101,80 (N60) ja Suurijärvellä 113,70 (N60). Em. lukemaan on lisättävä aaltoiluvara, joka määritetään kunkin rakennuspaikan rantaolosuhteiden mukaan.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa ja katteen tulee olla väriltään tumma. Rakennuspaikan rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisessa huolitellussa kunnossa.

Jätevedet tulee käsitellä kunnan rakennusjärjestyksen, ympäristönsuojelumääräysten sekä terveys- ja ympäristöviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Rakennuspaikat on ennen rakennusluvan myöntämistä lohkottava tai merkittävä paaluilla maastoon. Kaavan mukaista rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Rannan ja rakennusten väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Maa- ja metsätalousalue M: Alueelle saa rakentaa ainoastaan maa- ja metsätalouden harjoittamisen kannalta välttämättömiä rakenteita ja rakennuksia.

luo: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Mahdollinen metsälain 10 §:n tai joku muu ympäristö- tai luontoarvoiltaan merkityksellinen alue. Alueen ominaisuuksia ei saa heikentää, eikä alueelle saa sijoittaa rakennuksia.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurit (7 kpl). Metsähallitus jätti huomautuksen, jossa todetaan, että rakentaminen ei saa haitata yksityistien käyttöä. Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Lausunto:

Kaavoituspäällikkö: Puollan hakemusta.

Perustelut:

Ranta-asemakaavan M-alueelle on sallittu rakentaminen, mutta vain maa- ja metsätaloustalouteen liittyviä rakennuksia ja rakennelmia. Käytännössä haettava lisärakentaminen konesuojineen ym. liittyy vastaaviin alueita ylläpitäviin tien ylläpito ym. toimintoihin. Poikkeaminen vaaditaan kuitenkin M-alueelle sallitusta rakentamisen käyttötarkoituksesta. Kohteesta ei muodosteta omaa rakennuspaikkaa, vaan se katsotaan edelleen kuuluvaksi osaksi rannapuoleista korttelin 2 tontti 1 RA rakennuspaikkaa. Tontin laajentaminen ja haetun rakentamisen ratkaiseminen kaavamuutoksella olisi rakentaminen ym. huomioiden kohtuuton vaatimus. Rakentamisen katsotaan palvelevan edelleen ja erityisesti ympärivuotista asumista. Rakentaminen poikkeaa vain M-alueelle sallitusta rakentamisen käyttötarkoituksesta.

Maankäyttö on tutustuneet hakemuksen kohteeseen maastossa kesällä 2025 ja merkinnyt talousrakennukselle sopivan paikan maastoon riittävän etäälle yksityistiestä – luo alue huomioiden. Siten talousrakennuksen ym. käyttö ei merkittävästi haittaa tai aiheuta vaaraa yksityistiellä liikkuville tai yksityistien ylläpidolle.

Talousrakennus on kooltaan laajahko. Olemassa olevan RA-tontin laajuus ja maisemalliset näkökulmat huomioiden pohjapinta-alaltaan 100 m² laajuisen talousrakennuksen sijoittaminen tontille muuttaisi rantamaisemaa hakemuksessa esitettyä sijantia huomattavasti enemmän. Olemassa olevat rakennukset ja suojaetäisyydet rakennusten ja tontin rajojen välillä huomioiden, hakemuksen mukaista rakennusta ei ole myöskään mahdollista sijoittaa RA-tontille.

Kunta on todennut hakemuksen mukaisen rakentamisen olevan kohteeseen edelleen soveltuvaa rakennuspaikan nykyinen ympärivuotinen käyttö, alueen maasto ja maisema sekä yksityistie ja rannan puolella olevat rakennukset ja pihapiiri ja maankäyttö huomioiden. Rantarakennuspaikan maankäyttöä ei levitetä sivusuunnassa, vaan syvyysuunnassa. Asian ratkaiseminen kaavamuutoksella olisi kohtuuton vaatimus suhteessa rakentamishankkeeseen. Talousrakennus on viety mahdollisimman etäälle ns. sisämaahan huomioiden taustalla nouseva kallioinen alue, jolle on osoitettu luo-osa-alue.

Rakennuspaikan luonne, maasto-olosuhteet ja maisema 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)
Talousrakennuksen piirustuksia (ei julkinen)
Naapurien kuulemiset (ei julkinen)
Ote ranta-asetakaavasta (julkinen)

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää myöntää kiinteistölle 426-403-4-37 poikkeamisen M-alueen rakentamisrajoituksesta asemapiirroksen mukaisesti uuden pohjapinta-alaltaan 100 m² laajuisen talousrakennuksen rakentamiseksi ranta-asetakaavan M-alueelle siten, että lisärakentamisen katsotaan kuuluvan osaksi kiinteistön korttelin 2 RA rakennuspaikaa. Valvontamaksu: 580,00 € Päätöksen antopäivä, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet: Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.8.2025. 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, muistutuksen jättäneet maankäyttö Pohjois-Karjalan ELY-keskus kaavoituspäällikkö, puh. 0400 125 152