

## Poikkeamislupahakemus / vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen

Kunnanhallitus 31.10.2022 § 148  
245/10.03.01.02/2022

### Hakija

[REDACTED]

### Poikkeamishakemus

Hakemus koskee uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamista.

### Rakennuspaikka

Kylä	Tila	Kiinteistötunnus	Rakennuspaikan pinta-ala m <sup>2</sup>
Oravisalo	Reijola	[REDACTED]	n. 5000 m <sup>2</sup> :n kokoinen määräala

Rakennuspaikalla ei sijaitse rakennuksia.

Hakemuksen kohteena oleva uusi rakennus:

	Kerrosala / kokonaisala m <sup>2</sup>	Kerrosuku	Etäisyys rantaviivasta m
Vapaa-ajan asuinrakennus	80	1	26

### Kaavamääräys/kaavoitustiedot

Kiinteistön alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 antaa ranta-alueille seuraavat suunnittelumääräykset ja -suositukset:

#### Suunnittelumääräys

Ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistysalueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentaminen tulee mitoitaa siten, että suunnittelussa turvataan alueen luonnon monimuotoisuus, riittävä vapaan rantaviivan määrä sekä yleisen virkistyskäytön tarpeet ja vesille pääsyn mahdollisuudet.

#### Suunnittelusuositus

Taajamien ja kylien läheisyydessä voidaan rantarakentamisessa käyttää kunnassa yleisesti käytettyä rantarakentamisen mitoitusta tiiviimpää mitoitusta.

### Rakennuspaikkaa koskevat MRL:n vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 116 § 2 momentin mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa

riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

## **Rakennusjärjestys**

Rääkkylän kunnan rakennusjärjestyksen 4.1 kohdan mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

5.1 kohdan mukaan rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 25 metriä ja vakituisen asuinrakennuksen sekä yli 80 m<sup>2</sup>:n suuruisen muun rakennuksen 40 metriä, mistä voidaan maasto-olosuhteista johtuvista syistä kuitenkin vähäisesti poiketa.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä. Rakennelma (kota, katos, tms.) ja liikuteltava laite (asuntovaunu), lukuun ottamatta venevajaa, tulee sijoittaa vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Venevaja tulee rakentaa rannan puu- tai kasvillisuusrajasta maalle päin.

## **Hakijoiden esittämät perustelut**

Hakija haluaisi rakentaa kiinteistölle uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen loma-asumista varten. Perusteluina hän esittää, että alueella on jo nykyisellään rantarakentamista ja tämä hanke täydentää alueen käyttöä.

## **Ympäristön rakentaminen**

Naapurikiinteistöt ovat rakennettuja rakennuspaikkoja. 500 metrin säteellä sijaitsee yhteensä 7 lomarakennusta ja 3 asuinrakennusta.

## **Yhdyskunnalliset valmiudet**

Rakennuspaikalla ei ole tällä hetkellä PKS:n sähköliittymää tai vesijohtoa. Jätevesien käsittelynä harmaille vesille tulee olemaan maahanimeyttämö ja wc-ratkaisuna kuivakäymälä. Talousvesi otetaan kantovetenä.

## **Kiinteistölle johtava tie ja etäisyys palveluista**

Kiinteistölle johtaa Oravisalon seututie. Etäisyys Rääkkylän taajamaan on n. 8 km.

## Vaikutukset luonnonarvoihin ja maisemaan

Rakennuspaikalla on riittävät yhdyskuntatekniset valmiudet eikä uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen aiheuta verkoston lisärakentamistarvetta. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa erityisiä suojeluarvoja.

**Naapurien kuuleminen** Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Kiinteistöt Orilahti ja Vanhaviirta vastustavat hanketta. Naapurien kuulemiset ovat oheismateriaalina.

**Poikkeamisvalta** MRL 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamis- tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Rääkkylän kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitukselle kuuluu maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa poikkeamislupaa koskevan asian ratkaiseminen.

## Poikkeamisen edellytykset

MRL 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamisen tulee täyttää sille MRL 117 §:ssä säädetty sekä muut MRL:n mukaiset ja sen nojalla asetetut vaatimukset.

MRL 116 §:n mukaisesti rakennuspaikka on tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen sekä riittävän suuri.

MRL 117 §:n mukaisesti rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakennukselle on kulkukelpoinen tie. Puhdasta talousvettä on saatavilla. Jätevesien käsittely täyttää asetetut vaatimukset.

Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen ei lisää alueen rakentamista tai muuta kuormitusta eikä täten vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Jätehuolto on järjestettävä siten, ettei jätteistä aiheudu terveyshaittaa.

Valmistelija: rakennustarkastaja Joni Rytönen, puh. 050 434 2473.

Esittelijä: kunnanjohtaja Esko Rautiainen, puhelin +358401053001 tai sähköpostitse esko.rautiainen(at)raakkyla.fi

## Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan siihen, että kiinteistölle saa rakentaa uuden enintään 80 m<sup>2</sup>:n kokoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen n. 26 metrin päähän rannasta asemapiirroksen mukaisesti.

### **Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet**

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien.

MRL 125.4 §:ssä tarkoitettu rakennuslupa uuden lomarakennuksen rakentamiseen on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana rakennusvalvontaviranomaiselta.

### **Perustelut**

Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle on perusteltua. Rakennettava uusi vapaa-ajan asuinrakennus on yksikerroksinen ja väriykseltään sekä muodoiltaan tavanomainen ja sopeutuu näin ollen hyvin ympäröivään maisemaan. Se sijoittuu myös riittävän kauas rantaviivasta ja täyttää rakennusjärjestyksen asettaman etäisyysvaatimuksen. Rakennuksen jätevesien käsittely täyttää valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset. Kiinteistö on lisäksi hyvien kulkuyhteyksien varrella. Poikkeaminen ei näin ollen aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon- ja ympäristönsuojellusten tavoitteiden toteutumista. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Maksu ja sen perustelut**

Päätöksestä peritään Rääkkylän rakennusvalvontaviranomaisen maksujen ja maksuperusteiden taksan mukaisesti viranomaismaksua poikkeamispäätöksen tehtävistä 250 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös toimitetaan hakijalle ja lähetetään tiedoksi Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle. Päätökseen voi hakea muutosta kirjallisella valituksella Itä-Suomen hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Sovelletut oikeusohjeet: MRL §:t 116, 117, 171 - 174