

## Poikkeamishakemus, omakotitalon rakentaminen

Kunnanhallitus 27.04.2026

23/10.03.00.02/2026

### Hakijat

Pesonen Perttu ja Vaine Pesonen Etti

### Poikkeamishakemus

Hakemus koskee uuden omakotitalon rakentamista vanhalle rakennuspaikalle

### Rakennuspaikka

Kylä	Tila	RN:o	Pinta-ala m2
Saario	Ainola	848-417-2-28	16 500

Osoite: Pitkälammentie 149b, 82600 Tohmajärvi

Rakennuspaikalla sijaitsevat rakennukset:

	Kerrosala / kokonaisala m2	Kerrosluku	Etäisyys rantaviivasta m	Rakennusvuosi
Saunamökki	29	1	15	1984
Varasto	20	1	56	1984
Grillikatos	5	1	15	1984

Hakemuksen kohteena oleva hanke:

	Kerrosala / kokonaisala m2	Kerrosluku	Etäisyys rantaviivasta m
Omakotitalon rakentaminen	150	1	40

### Kaavamääräys/kaavoitustiedot

Rakennuspaikalla ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistön alueella on merkinnät pb (peltobiotalousalue), ge-2 (arvokas kallioalue) ja ma/mv (valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue).

Pb-merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittäviä yhtenäisiä peltoalueita, joille sijoittuu tärkeitä maaseutuelinkeinoja, erityisesti maanviljelyä.

Ge-2-merkinnällä osoitetaan geologian ja luonnonarvojen kannalta vähintään maakunnallisesti arvokkaita kallioalueita, joilla saattaa olla maa-aineslain 3 §:n tarkoittamia ominaisuuksia ja niistä kiviainesten otolle aiheutuvia rajoituksia. Kohdemerkinnällä osoitetaan alle 5 hehtaarin alueet.

Ma/mv-merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet.

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

### **Suunnittelumääräys**

Ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistyksen alueina. Rantojen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava luonto- ja maisema-arvot, vesihuollon järjestäminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentaminen tulee mitoittaa 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 RakL:n vaatimukset**

Rakentamislain 45 §:n mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla kooltaan vähintään 1 000 neliometriä eikä sillä saa olla tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Rakennuspaikalle on myös oltava käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Vedensaanti, jätevedet ja hulevedet tulee voida hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle.

### **Rakennusjärjestys**

Tohmajärven kunnan rakennusjärjestyksen 8 §:n mukaan rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä etukäteen rakennuspaikan soveltuvuus sekä sen suojelulliset, historialliset ja luontoarvot.

#### **Rakennuspaikan vähimmäispinta-alat**

Uuden asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on

- kaavoittamattomilla alueilla 2000 m<sup>2</sup>, ellei yleiskaavassa ole toisin määrätty
- ranta-alueella 2000 m<sup>2</sup> ja rantaviivan vähimmäispituus 50 metriä
- kyläalueilla ja olevaan rakennuskantaan tukeutuvilla alueilla vesihuolto- ja viemäriverkostoon liitettävissä olevan rakennuspaikan pinta-ala voi olla vähintään 1 000 m<sup>2</sup>.

Saari, jonka pinta-ala on alle 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha), ei muodosta rakennuspaikkaa.

35 §:n mukaan rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon sekä ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön. Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja

etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Rakennuspaikan puusto ja muu kasvillisuus on säilytettävä erityisesti rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä.

36:n mukaan rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Luvanvaraisen rakennuksen ja katoksen 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.

Rakennuspaikalle rakennettavan kuivakäymälän tulee olla tiivispohjainen ja sen etäisyyden rantaviivasta on suositeltavaa olla vähintään 15 metriä. Venevaja tulee rakentaa rannan puu- tai kasvillisuusrajasta maalle päin.

#### **Hakijoiden esittämät perustelut**

Omakotitalon rakentaminen on tarpeen kiinteistön tulevan käytön kannalta.

#### **Ympäristön rakentaminen**

Rajanaapurikiinteistöt ovat lomakäytössä. 500 metrin säteellä sijaitsee yhteensä 3 lomarakennusta ja 3 vakituisesti asuttua omakotitaloa.

#### **Yhdyskuntatekniset valmiudet**

Rakennuspaikalla on tällä hetkellä PKS:n sähköliittymä ja oma kaivo (kantovesi). Wc-ratkaisuna on kuivakäymälä ja harmaat jätevedet imeytetään kiinteistöllä. Omakotitalon rakentamisen yhteydessä rakennuspaikka on tarkoitus liittää kunnan vesijohtoon ja sille rakennetaan kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä, joka on hajajätevesilain ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukainen.

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

Kiinteistölle johtaa Pitkälammen yksityistie. Etäisyys Kemien taajamaan on n. 12 km.

#### **Suojeluarvot ja pohjavesi**

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa erityisiä suojeluarvoja tai muinaisjäännöksiä. Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella.

#### **Vaikutusten arviointi**

Rakennus tulee sijoittamaan vanhalla rakennuspaikalla. Rakennuspaikan koko on riittävän suuri vakituisen asumiseen. Tohmajärven keskustan palvelut ovat n. 12 km etäisyydellä. Palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa ja rakennuspaikalle pääsee ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvolla.

Rakennuspaikka tullaan liittämään vesilaitoksen vesiliittymään ja kiinteistölle rakennetaan määräysten mukainen kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä.

Poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta kunnan näkökulmasta lisävelvoitteita, koska kiinteistö tukeutuu suoraan jo vakituisen asutukseen.

### **Vaikutukset luonnonarvoihin ja maisemaan**

Hankkeella ei ole haitallisia vaikutuksia luonnonarvoihin eikä maisemaan, koska tuleva omakotitalo on yksikerroksinen, se sijaitsee vanhalla rakennuspaikalla ja on väriykseltään maisemaan soveltuva.

### **Naapurien kuuleminen**

Kaikki rajanaapurit on kuultu hakijan toimesta, eivätkä he vastusta hanketta.

### **Poikkeamisvalta**

RakL 57 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Tohmajärven kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitukselle kuuluu rakentamislain 57 §:n tarkoittamaa poikkeamislupaa koskevan asian ratkaiseminen.

### **Poikkeamisen edellytykset**

RakL 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Rakentamisen tulee täyttää sille RakL 45 §:ssä säädettyt sekä muut RakL:n mukaiset ja sen nojalla asetetut vaatimukset.

Rakennuspaikka on tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen sekä riittävän suuri. Rakennus myös soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakennukselle on kulkukelpoinen tie. Puhdasta talousvettä on saatavilla. Jätevesien käsittely täyttää lainsäädännön ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten asettamat vaatimukset.

Uuden omakotitalon 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.

### **Asian valmistelija**

rakennustarkastaja Joni Rytönen, rakennusvalvonta@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4209

### **Esittelijä**

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

## **Päätösehdotus**

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan siihen, että kiinteistölle voidaan rakentaa kerrosaltaan enintään 150 m<sup>2</sup>:n kokoinen uusi omakotitalo asemapiirroksen mukaisesti.

## **Ehdot**

- Kiinteistön tulee olla liitettynä järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin
- Rakennukselle rakennettavan jätevesijärjestelmän tulee olla hajajätevesilain ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukainen

## **Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet**

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta.

RakL 42 §:ssä tarkoitettu rakentamislupa omakotitalon rakentamiselle on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

## **Perustelut**

Uuden omakotitalon rakentaminen hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle on perusteltua, koska kyseessä on jo rakennettu ja olemassa oleva rakennuspaikka. Lisäksi pysyvän asumisen säilyminen tukee alueen yksityisteiden kunnossapitomahdollisuuksia maaseudulla, sekä palveluiden ja elinkeinojen säilymistä alueella. Alueella on jo ennestään runsaasti vakituista asutusta.

Rakennus on tiloiltaan, varusteiltaan ja teknisiltä rakenteiltaan vakituiseksi asuinrakennukseksi soveltuva. Lisäksi se on väritykseltään sekä muodoiltaan tavanomainen ja sopeutuu näin ollen hyvin ympäröivään maisemaan. Rakennus myös sijoittuu riittävän kauas rantaviivasta ja täyttää rakennusjärjestyksen asettaman rantarakentamista koskevan etäisyysvaatimuksen.

Kiinteistön jätevesien käsittely täyttää valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset. Kiinteistö on lisäksi hyvien kulkuyhteyksien varrella.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on rakennettu kiinteistö, niin poikkeaminen ei todennäköisesti aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Haetun poikkeamisen ei voida myöskään katsoa vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai aiheuttavan muuta ympäristöhaittaa.

## **Maksu ja sen perustelut**

Päätöksestä peritään Tohmajärven rakennusvalvontaviranomaisen maksujen ja maksuperusteiden taksan mukaisesti viranomaismaksua poikkeamispäätöksen tehtävistä 330 euroa.

Päätös toimitetaan hakijalle ja lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle. Päätökseen voi hakea muutosta kirjallisella valituksella Itä-Suomen hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Sovelletut oikeusohjeet: RakL §:t 45, 57, 64, 67, 185, 187.

**Päätös**

---