

## Poikkeamislupahakemus koskien kiinteistöä Verkkoniemi (90-408-5-18)

Tekninen lautakunta 02.06.2026  
145/10.03.00.02/2026

Valmistelija rakennustarkastaja Niko Kolari, Kermanrannantie 7, 79700 Heinävesi,  
puh. 0505771440, email: niko.kolari@heinavesi.fi

### Hakija



### Rakennuspaikka

Kunta	Heinävesi
Kylä	Karvio
Tila ja RN:o	Verkkoniemi 5:18
Kaava	Rantaosayleiskaava
Pinta-ala	n. 6150 m <sup>2</sup>

### Hakemus

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

### Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Heinäveden pohjoisten alueiden rantaosayleiskaava-alueella. Alue on yleiskaavassa merkinnällä ARA, osoitettu loma-asuntojen ja ympärivuotisten asuntojen alueeksi. ARA-alueelle saa sijoittaa yhtä rakennuspaikkaa kohden yhden loma-asunnon tai vaihtoehtoisesti yhden ympärivuotisen asuinrakennuksen sauna- ja talousrakennuksineen. Alueella ei tarvita poikkeamislupaa olemassa olevan rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutokselle asuin-/lomarakennuspaikaksi.

### Rakennuspaikan käytössäolotilanne ja ominaisuudet

Rakennuspaikalla sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus, kerrosalaltaan 128 m<sup>2</sup>. Rakennuslupa vapaa-ajan asuinrakennukselle on haettu lupanumerolla 147/81-R. Rakennuspaikka täyttää alueen yleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikasta. Etäisyys Karvioon on n. 5 km ja kirkonkylään n. 33 km.

### Selostus poikkeamisesta

Hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti nykyisen vapaa-ajan asuinrakennuksen lyhin etäisyys rantaviivaan on n. 20 m. Poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen vakituisen asuinrakennuksen (40 m) etäisyysvaatimuksesta.

### Hakijan esittämät perustelut

Kaavamerkintä sallii vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen asuinrakennukseksi. Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaisi vakituisen asumisen lähellä Karvion palveluita. Vapaa-ajan asuinrakennus on rakennettu silloisten etäisyysvaatimusten perusteella. Rakennuksen etäisyys on lyhimmillään rantaviivaan noin 20 metriä. Rakennuksen sijainti on rakennuspaikan ominaisuudet ja vesistö näkömää huomioiden soveltuva.

### Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit ja heillä ei ole huomautettavaa hankkeesta.

### Rakennustarkastajan esitys

Rakennustarkastaja puoltaa hakemusta.

### Perustelut

Rakennuspaikka on kaavassa merkinnällä ARA, varattu joko vapaa-ajan asunnon tai vakituisen asunnon rakennuspaikaksi. Hakemuksen mukainen etäisyysvaatimuksesta poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, koska kaavan käyttötarkoitus puoltaa vakituista asumista.

Etäisyysvaatimuksesta poikkeaminen ei aiheuta haittaa alueen käytön muulle järjestämiselle eikä haittaa luonnonsuojelua tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen etäisyysvaatimusta koskevasta määräyksestä ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, eikä aiheuta muitakaan haitallisia ympäristövaikutuksia.

Kunta voi rakentamislain 57 § mukaisesti erityisestä syystä myöntää luvan poiketa rakentamislain ja alueidenkäyttölain tai niiden nojalla annetuista säädöksistä, määräyksistä tai rajoituksista. Poikkeaminen ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella.

Rakennusjärjestys on rakentamislain 17 § mukainen kunnallinen rakentamista ja alueidenkäyttöä koskeva asiakirja, jossa annetaan paikallisista olosuhteista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset.

### **Päätöksen voimassaolo**

Poikkeamisluvan lisäksi hanke vaatii rakentamisluvan. Lupa tulee hakea kahden vuoden sisällä tämän poikkeamisluvan lainvoimaisuudesta.

Esittelijä

Tekninen johtaja Luostarinen Mikko

Päätösehdotus

Heinäveden kunnan tekninen lautakunta, kunnan rakennusvalvontaviranomaisena, päättää myöntää haetun poikkeamisen kunnan rakennusjärjestyksen pysyvää asuinrakennusta koskevasta etäisyysvaatimuksesta (poikkeaminen 20 m). Perusteluna mainitaan, että kysymyksessä on yleiskaavan mukainen rakennuspaikka, johon sallitaan loma-asunnon tai pysyvän asuinrakennuksen rakentaminen, eikä poikkeaminen näin ollen johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Alueen maasto-olosuhteet ja kaavallinen tilanne huomioiden, poikkeaminen etäisyysvaatimuksesta ei aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään haittaa luonnonsuojelua tai aiheuta muita haitallisia ympäristövaikutuksia. Käyttötarkoituksen muutoksen rakentamisluvassa tulee huomioida Valtioneuvoston asetus ”talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla” sekä kunnan ympäristönsuojelumääräykset sekä muut rakentamislain ja sen nojalla annetut määräykset, koskien rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta.

Päätös