

Poikkeamislupahakemus / vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisesti asuinrakennukseksi

Kunnanhallitus 30.03.2026 § 62
80/10.03.00.07/2026

Hakijat

[REDACTED]

Poikkeamishakemus

Hakemus koskee vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vakituisesti asuinrakennukseksi

Rakennuspaikka

Kylä
Nieminen

Tila
[REDACTED]

RN:o
707-406-[REDACTED]

Pinta-ala m²
12300

Osoite: [REDACTED]

Rakennuspaikalla sijaitsevat rakennukset:

	Kerrosala / kokonaisala m ²	Kerrosluku	Etäisyys rantaviivasta m	Rakennusvuosi
Vapaa-ajan asuinrakennus	85	1	28	1961 (laajennettu 1982)
Autokatos	27/58	1	49	rakenteilla
Sauna	30/36	1	15	rakenteilla

Hakemuksen kohteena oleva hanke:

	Kerrosala / kokonaisala m ²	Kerrosluku	Etäisyys rantaviivasta m
Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos	85	1	28

Kaavamääräys/kaavoitustiedot

Rakennuspaikalla on voimassa Niemisen Kärjen ranta-asemakaava ja se on kaavassa merkinnällä RA (loma-asuntojen korttelialue).

Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa 1-kerroksisen lomarakennuksen ja tarvittavia talousrakennuksia. Rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 130 kem². Rakennuslupapäätöksen 2021-9-R yhteydessä on sallittu MRL:n 175 §:n mukainen vähäinen poikkeaminen rakennusoikeudesta (alle 10 %).

Kiinteistön alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa eikä maakuntakaavassa kiinteistöllä ole erillistä merkintää.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 antaa kuitenkin 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 RakL:n vaatimukset

Rakentamislain 44 §:n mukaan rakentamishankkeen on oltava voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuskohteen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset. Vedensaanti, jätevedet ja hulevedet tulee voida hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa naapureille eikä vaikeuttaa naapurikiinteistöjen rakentamista. Luvan myöntäminen ei saa myöskään vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.

Rakennusjärjestys

Rääkkylän 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 suojelliset, historialliset ja luontoarvot.

Rakennuspaikan vähimmäispinta-alat

Uuden asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on

- kaavoittamattomilla alueilla 2000 m², ellei yleiskaavassa ole toisin määrätty
- ranta-alueella 2000 m² ja rantaviivan vähimmäispituus 50 metriä
- kyläalueilla ja olevaan rakennuskantaan tukeutuvilla alueilla vesihuolto- ja viemäriverkostoon liitettävissä olevan rakennuspaikan pinta-ala voi olla vähintään 1 000 m².

Saari, jonka pinta-ala on alle 10 000 m² (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 m²: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.

Hakijan esittämät perustelut

Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen on tarpeen kiinteistön tulevan käytön kannalta.

Ympäristön rakentaminen

Rajanaapurikiinteistöt ovat vakituiseissa asumiskäytössä ja lomakäytössä. 500 metrin säteellä sijaitsee yhteensä 6 lomarakennusta ja 1 omakotitalo.

Yhdyskuntatekniset valmiudet

Rakennuspaikalla on PKS:n sähköliittymä ja vesiosuuskunnan vesijohto. Kiinteistön wc-vedet johdetaan 5,5 m³:n umpisäiliöön ja harmaat jätevedet imeytetään kiinteistölle imeytyskentän kautta.

Kiinteistölle johtava tie ja etäisyys palveluista

Kiinteistölle johtaa Ruotinniemen yksityistie. Etäisyys Rääkkylän taajamaan on n. 28 km.

Suojeluarvot

Rakennuspaikan läheisyydessä pohjoispuolella (n. 250 metrin päässä) sijaitsee Oriveden-Pyhäselän saaristot Natura2000-alue.

Vaikutusten arviointi

Rakennuspaikan koko on riittävän suuri vakituisen asumiseen. Rääkkylän keskustan palvelut ovat n. 28 km etäisyydellä. Palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa ja rakennuspaikalle pääsee ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvolla.

Rakennus on liitetty vesiosuuskunnan vesiliittymään ja kiinteistöllä on 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 tule muutoksia, koska kyseessä on olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Lupa- ja valvontavirastolta Natura2000-verkostoon kuuluvan luonnonsuojelualueen (Oriveden-Pyhäselän saaristot, FI0700018) vuoksi.

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan rakentamislain (751/2023, RakL) 57 § mukaiselle poikkeamisluvalla ja käyttötarkoituksen muutokselle ei tässä tapauksessa ole estettä.

LVV:n lausunto kokonaisuudessa on asian oheismateriaalina.

Naapurien kuuleminen Rajanaapurit on kuultu kunnan 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.

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

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää RakL 57 §:n 2 momentin mukaan, jos se:

- 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

Rakentamislain 57 §:n 3 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

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

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan siihen, että kiinteistöllä olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus voidaan muuttaa vakituiseksi asuinrakennukseksi ja että se saa sijaita rakennusjärjestyksen vaatimasta 40 metrin etäisyysvaatimuksesta poiketen n. 28 metrin päässä rantaviivasta.

Ehdot

- Kiinteistön tulee olla liitettynä järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin
- Jätehuolto on järjestettävä siten, ettei jätteistä aiheudu terveyshaittaa.

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta.

RakL 42 §:ssä tarkoitettu rakentamislupa vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Perustelut

Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä on perusteltua, koska pysyvän asumisen säilyminen tukee alueen yksityisteiden kunnossapitomahdollisuuksia maaseudulla, sekä palveluiden ja elinkeinojen säilymistä alueella. Pysyvä asuminen lisää liikennettä loma-asumiseen verrattuna, mutta niiden haitallisia vaikutuksia ympäristöön ei voida pitää merkittävinä rakennuspaikan sijainnin takia. Myös hiilijalanjäljen kokonaisvaikutuksien voidaan katsoa pienenevän, kun asiointiliikenne nykyisen asunnon ja loma-asunnon välillä jää kokonaan pois.

Rakennus on tiloiltaan, varusteiltaan ja teknisiltä rakenteiltaan vakituisesti asuinrakennukseksi soveltuva. Lisäksi se on väriykseltään sekä muodoiltaan tavanomainen ja sopeutuu näin ollen hyvin ympäröivään maisemaan.

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 Lupa- ja valvontaviraston asiasta antama lausunto ja se, että kyseessä on rakennettu kiinteistö, niin haetun poikkeamisen ei voida katsoa vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikka on kaavassa varattu asuinkäyttöön (loma-asuminen), joten poikkeaminen ei todennäköisesti aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Maksu ja sen perustelut

Päätöksestä peritään Rääkkylän rakennusvalvontaviranomaisen maksujen ja maksuperusteiden taksan mukaisesti viranomaismaksua poikkeamispäätöksen tehtävistä 300 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 44, 57, 64, 67, 185, 187.