

Poikkeamislupahakemus koskien Pulkkamäki 3:115 kiinteistöä

Tekninen lautakunta 11.11.2025 § 14
266/10.03.00.02/2025

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

Hakijat



Rakennuspaikka

Kunta	Heinävesi
Kylä	Viitalahti
Tila ja RN:o	Pulkkamäki 3:115
Kaava	Rantaosayleiskaava
Pinta-ala	6660 m ²

Hakemus

Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Kaavallinen tilanne

Rakennuspaikka sijaitsee rantaosayleiskaava-alueella. Alue on kaavassa merkinnällä A, varattu asuinrakennusten alueeksi. Rakennuspaikalle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen lisäksi saunan ja tarvittavia talousrakennuksia. Rakennuspaikan suurin sallittu yhteenlaskettu kerrosala on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 350 m².

Rakennuspaikan käytössäolotilanne ja ominaisuudet

Rakennuspaikalla sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus, kerrosalaltaan 120 m². Rakennuslupa vapaa-ajan asuinrakennukselle on haettu lupanumerolla 02-0010-R. Rakennuspaikka täyttää alueen yleiskaavan ja kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikasta. Etäisyys rakennuspaikasta Heinäveden kirkonkylän kuntakeskukseen on noin 12 km.

Rakentamisrajoite, josta poikkeamista haetaan

Poikkeamista haetaan Heinäveden kunnan rakennusjärjestyksen määräyksestä 6.3, rakentamisen sijoittuminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella. Rakennusjärjestyksen vaatimuksen mukaisesti vakituisen asuinrakennuksen etäisyyden rantaviivaan tulee olla 40 m.

Selostus poikkeamisesta

Hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti nykyisen vapaa-ajan asuinrakennuksen lyhin etäisyys rantaviivaan on n. 25 m. Haetaan poikkeamista (15 m) etäisyysvaatimuksesta. Kysymyksessä on rakennuspaikalla olemassa oleva rakennus.

Hakijan esittämät perustelut

Rakennuspaikka on voimassa olevassa kaavassa osoitettu vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi. Haetaan nykyisen vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutosta, joka mahdollistaa vakituisen asumisen lähellä Heinäveden kuntakeskuksen palveluita. Vapaa-ajan asuinrakennus on rakennettu silloisten etäisyysvaatimusten perusteella. Rakennuksen etäisyys on lyhimmillään rantaviivaan noin 25 metriä, rakennuspaikka sijaitsee niemekkeessä ja pisimmillään rakennuksen etäisyys rantaviivaan on 40 metriä. Rakennuksen sijainti on rakennuspaikan ominaisuudet ja vesistönäkymä huomioiden soveltuva.

Naapurien kuuleminen

Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön naapurit on kuultu. Hakemuksesta ei ole saapunut huomautuksia.

Rakennustarkastajan esitys

Rakennustarkastaja puoltaa hakemusta.

Perustelut

Rakennuspaikka on kaavassa merkinnällä A, varattu vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi. Rakennuspaikka on osoitettu niemekkeeseen, jossa kokonaan uuden rakennuksen sijoittaminen todennäköisesti edellyttäisi rakennusjärjestyksen etäisyysmääräyksistä poikkeamista, vähintään vähäisenä poikkeamisena. 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 asuinrakennusta koskevasta etäisyysvaatimuksesta (poikkeaminen 15 m). Perusteluna mainitaan, että kysymyksessä on olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos, jossa rakentaminen kaavan mukaiselle rakennuspaikalle on jo tapahtunut, 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.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.