

Poikkeaminen kiinteistölle 422-405-2-92

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 04.12.2025 § 48
697/10.03.00.01/2025

Valmistelija

Rakennustarkastuspäällikkö

Hakija:

Kiinteistön omistaja

Hakemuksen kohde:

Hattusaaren kylän Vappaala niminen tila RN:o 2:92 osoitteessa
Riihisaarentie 14. Kiinteistön pinta-ala on 8700 m².

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa 2.7.1996 hyväksytty Ristolan rantakaava.

Rakennushanke:

Vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentaminen 18 m²:llä.

Rakentamisrajoitus:

Hanke on kaavan vastainen. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 140 m², joka on jo ylitetty.

Hakijan esittämät perustelut ja erityiset syyt:

Hakija on perustellut loma-asunnon laajennuksen tarpeen vastineessaan naapurin huomautukseen sillä, että lomapaikan käyttöaste on korkea etätyöskentelyn myötä ja tulevaisuudessa perhe pohtii mahdollisuutta saada kiinteistöstä vakituinen asuinpaikka.

Naapureiden kuuleminen:

Naapurien kuuleminen on suoritettu. Kahdella naapurikiinteistön omistajalla oli huomauttamista poikkeamislupahakemukseen. Naapurit toivat esille, että rakennusoikeuden ylitys on merkittävä ja että rantakaava tulisi päivittää vastaamaan nykytilannetta ja tulevaisuuden tarpeita.

Hakija on antanut vastineensa naapurin huomioon ja toteaa että poikkeama on vähäinen eikä sillä ole haitallista vaikutusta kaavoitukselle tai sen toteuttamiselle. Hanke ei aiheuta haittaa naapurustoon eikä sillä ole haitallisia ympäristövaikutuksia.

Rakennuspaikan vesi- ja jätevesihuolto sekä tieyhteys yms:

Entiset

Maankäytönsuunnittelijan lausunto:

Maankäytöllä ei ole huomauttamista hankkeeseen.

Rakennustarkastuspäällikön selvitys:

Rakennuspaikan kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty. Kiinteistölle on aikaisemmin poikkeamisluvalla myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 28 m²:llä. Nyt haetaan lisärakennusoikeutta 18 m²:n loma-asunnon laajennukselle. Hankkeen myötä rakennusoikeuden ylitys on 42 m² sallitusta 140 m²:n rakennusoikeudesta. Ylitys on 30 % sallitusta rakennusoikeudesta.

Ottaen huomioon rakennuspaikan koko, 8700 m², ei rakentamista voida pitää merkitseväenä. Jo rakennettu ja nyt suunniteltu laajennus on n. 21 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalla tai sen lähialueella ei ole

todettu erityisiä luontoarvoja eikä muinaismuistokohteita tai rakennetun ympäristön suojelukohteita.

Naapurin huomautuksessa tuodaan esille, että poikkeamislupaa ei hankkeelle myönnettäisi vaan asia tulisi tutkia kaavamuutoksella. Rakennusvalvonta ja Maankäyttö on linjannut, että n. 10 %:n ylitys rakennusoikeudesta voidaan pitää vähäisenä ja 30 %:n ylitys voidaan vielä käsitellä poikkeamisluvalla. Yli 30 %:n ylitys rakennusoikeudesta vaatisi lähtökohtaisesti kaavamuutoksen.

Esittelijä

Rakennustarkastuspäällikkö

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto päättää myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti.

Perustelut:

Kyseessä on jo rakennetusta rakennuspaikasta, jonka käyttö on ympärivuotista. Suunniteltu hanke on vähäinen ottaen huomioon rakennuspaikan koko. Edellä mainittuihin seikkoihin nojautuen nyt kyseessä olevalla hankkeella:

- ei aiheuteta haittaa kaavoitukselle, kaavoituksen toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä hanke johda merkittävään rakentamiseen;
- ei ole vaikutusta rakennetun ympäristön suojeluun.
- ei heikennä alueen luontoarvoja.

Sovelletut lainkohdat:

Rakentamislaki 57 §, 64 §, 67 §, 70 §, 187 §

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden aikana poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Tänä aikana hankkeelle on haettava rakentamislupa.

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto päätti myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaisesti.

Perustelut:

Kyseessä on jo rakennetusta rakennuspaikasta, jonka käyttö on ympärivuotista. Suunniteltu hanke on vähäinen ottaen huomioon rakennuspaikan koko. Edellä mainittuihin seikkoihin nojautuen nyt kyseessä olevalla hankkeella:

- ei aiheuteta haittaa kaavoitukselle, kaavoituksen toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä hanke johda merkittävään rakentamiseen;
- ei ole vaikutusta rakennetun ympäristön suojeluun.

- ei heikennä alueen luontoarvoja.

Sovelletut lainkohdat:

Rakentamislaki 57 §, 64 §, 67 §, 70 §, 187 §

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden aikana poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Tänä aikana hankkeelle on haettava rakentamislupa.

Lisätietoja

Rakennustarkastuspäällikkö Jorma Sarkkinen, p. 040 1044 790,
sähköposti jorma.sarkkinen(at)lieksa.fi

Jakelu

Hakija
Pohjois-Karjalan Ely-keskus
Naapurikiinteistöjen omistajat
Maankäyttö