

Poikkeamislupahakemus / vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen

Kunnanhallitus 05.05.2025 § 60
75/10.03.00.07/2025

Hakija

[REDACTED]

Poikkeamishakemus

Hakemus koskee uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamista

Rakennuspaikka

Kylä
Varpasalo

Tila
[REDACTED]

RN:o
707-416-[REDACTED]

Pinta-ala m²
2810

Osoite: [REDACTED]

Rakennuspaikka on tällä hetkellä rakentamaton.

Hakemuksen kohteena oleva hanke:

	Kerrosala / kokonaisala m ²	Kerrosluk u	Etäisyys rantaviivasta m
Vapaa-ajan asuinrakennus	80	1	20

Kaavamääräys/kaavoitustiedot

Rakennuspaikalla ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistön alueella ei ole erillisiä kaavamerkintöjä.

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

Suunnittelumääräys

Ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistykseen alueina. 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 45 §:n mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä 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

Rääkkylän kunnan rakennusjärjestyksen 4.1 kohdan mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2000 neliömetriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

5.1 kohdan mukaan rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Muun kuin saunarakennuksen 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.

Venevaja tulee rakentaa rannan puu- tai kasvillisuusrajasta maalle päin.

Hakijoiden esittämät perustelut

Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen on tarpeen kiinteistön tulevan käytön kannalta.

Ympäristön rakentaminen

Kiinteistön ainut rajanaapurikiinteistö on pääosin rakentamatonta metsämaata. Sillä sijaitsee ainoastaan saunarakennus noin 500 metrin päässä eteläpuolella. 500 metrin säteellä sijaitsee viisi vapaa-ajan asuinrakennusta ja kaksi vakituista asuinrakennusta.

Yhdyskunnalliset valmiudet

Rakennuspaikalla on PKS:n sähköliittymä ja talousvesi otetaan ns. kantovetenä. Harmaat jätevedet imeytetään kiinteistöllä. Wc-ratkaisuna on kuivakäymälä. Rakennuspaikalla on riittävät yhdyskuntatekniset valmiudet eikä uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen aiheuta verkoston lisärakentamistarvetta.

Kiinteistölle johtava tie ja etäisyys palveluista

Kiinteistölle johtaa Mönnin yksityistie. Etäisyys Rääkkylän taajamaan on n. 25 km.

Vaikutukset luonnonarvoihin ja maisemaan

Hankkeella ei ole haitallisia vaikutuksia luonnonarvoihin eikä maisemaan, koska tuleva vapaa-ajan asuinrakennus on yksikerroksinen ja väriykseltään maisemaan soveltuva.

Naapurien kuuleminen	Rajanaapurikiinteistön omistajat 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 Rääkkylän 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 säädetyt 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 vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen kyseessä olevalle kiinteistölle 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. Valmistelija: rakennustarkastaja Joni Rytkönen, puh. 050 434 2473.
Päätösehdotus	Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan siihen, että Panula 707-416-0013-0032 kiinteistölle voidaan rakentaa uusi vapaa-ajan asuinrakennus hakemuksen ja sen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja että rakennus saa sijaita rakennusjärjestyksen vaatimasta 25 metrin etäisyysvaatimuksesta poiketen n. 20 metrin päässä rantaviivasta. Ehdot - Kiinteistö tulee liittää järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin. - Jos rakennukseen tulee jossain vaiheessa vesi-wc, täytyy wc-vedet johtaa umpisäiliöön. Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta.

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

Perustelut

Uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle on perusteltua, koska ympäröivä ranta-alue on harvaan rakennettua ja vapaata rantaviivaa jää tarpeeksi virkistyskäytön turvaamiseksi. Rakennettava uusi vapaa-ajan asuinrakennus on yksikerroksinen ja väritykseltään sekä muodoiltaan tavanomainen ja sopeutuu näin ollen hyvin ympäröivään maisemaan. Se sijoittuu myös tarpeeksi kauas rantaviivasta. Kiinteistön jätevesien käsittely täyttää valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset. Kiinteistö on lisäksi hyvien kulkuyhteyksien varrella. Poikkeaminen ei näin ollen aiheuta haittaa kaa-voitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon- ja ympäristönsuojelullisten tavoitteiden toteutumista. Hanke ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle. Päätökseen voi hakea muutosta kirjallisella valituksella Itä-Suomen hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

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