

Poikkeamislupahakemus / vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen

Kunnanhallitus 06.10.2025 § 152
193/10.03.00.07/2025

Hakija

██████████

Poikkeamishakemus

Hakemus koskee uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamista

Rakennuspaikka

Kylä

Venturinniemi

Tila

██████████

RN:o

707-417-████

Pinta-ala m²

2000

Osoite: ████████████████████

Rakennuspaikalla sijaitsevat rakennukset:

	Kerrosala / kokonaisala m ²	Kerrosluk u	Etäisyys rantaviivasta m	Rakennusv uosi
Vapaa-ajan asuinrakennus	24	1	13	1973
Savusauna	9	1	11	1977
Talousrakennus	6	1	25	1973
Sauna	15	1	15	1995

Hakemuksen kohteena oleva hanke:

	Kerrosala / kokonaisala m ²	Kerrosluk u	Etäisyys rantaviivasta m
Vapaa-ajan asuinrakennus	47	1	19

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 mitoittaa 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 8 §:n mukaan rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään sovelias sekä pinta-alaltaan rakentamiseen riittävä.

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 väriyksen 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

Uuden lomarakennuksen rakentaminen on tarpeen kiinteistön tulevan käytön kannalta. Lomarakennuksesta on tarkoitus tehdä talviasuttava ja se mahdollistaa kiinteistön käyttämisen myös talviaikaan. Rakennuksen rakentamisessa huomioidaan ympäröivän alueen maisemallinen ilme sekä rakennuspaikan olosuhteet.

Ympäristön rakentaminen

Kiinteistön ainut rajanaapurikiinteistö on pääosin rakentamatonta metsämaata. Sillä sijaitsee loma- ja saunarakennus noin 250 metrin päässä lounaispuolella. 500 metrin säteellä sijaitsee 13 vapaa-ajan asuinrakennusta ja yksi vakituinen asuinrakennus.

Yhdyskunnalliset valmiudet

Rakennuspaikalla on PKS:n sähköliittymä ja talousvesi tullaan ottamaan Nieminen-Sintsi vesiosuuskunnan verkostosta. Harmaat jätevedet imeytetään kiinteistöllä tai johdetaan rakennettavaan umpisäiliöön. 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 Venturintie, joka kuuluu Venturin rantatiet yksityistien tiekuntaan. Etäisyys Rääkkylän taajamaan on n. 24 km.

Vaikutukset luonnonarvoihin ja maisemaan

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

Naapurien kuuleminen Rajanaapurikiinteistön omistaja on kuultu hakijan toimesta, eikä hän 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 säädetty 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 Rytönen, puh. 050 434 2473.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan siihen, että 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. 19 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. Lisäksi kyseessä on olemassa oleva eli nk. vanha rakennuspaikka ja sillä sijaitseva nykyinen vapaa-ajan asuinrakennus puretaan pois. Rakennettava uusi vapaa-ajan asuinrakennus on yksikerroksinen ja väritykseltään sekä muodoiltaan tavanomainen ja sopeutuu näin ollen hyvin ympäröivään maisemaan. Se sijoittuu myös riittävän 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 poikkeamis-päätöksen 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.