

Poikkeamislupahakemus / vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi

Kunnanhallitus 19.01.2026 § 6
237/10.03.00.07/2025

Hakija

Poikkeamishakemus

Hakemus koskee vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vakituiseksi asuinrakennukseksi

Rakennuspaikka

Kylä
Sintsi

Tila

RN:o

707-414-

Pinta-ala m²

2200

Osoite:

Rakennuspaikalla sijaitsevat rakennukset:

	Kerrosala / kokonaisala m ²	Kerrosluku	Etäisyys rantaviivasta m	Rakennusvuosi
Vapaa-ajan asuinrakennus	82	1	12	1979 (laajennettu vuonna 2008)
Varasto	30	1	15	1979
Sauna	18	1	5	1988

Hakemuksen kohteena oleva hanke:

	Kerrosala / kokonaisala m ²	Kerrosluku	Etäisyys rantaviivasta m
Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos	82	1	12

Kaavamääräys/kaavoitustiedot

Rakennuspaikalla on voimassa Hiekkala-Särkilahti ranta-asemakaava ja se on kaavassa merkinnällä RA-1 (loma-asuntojen korttelialue).

Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 140 m². Erillistä yleiskaavaa ei alueella ole.

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

Suunnittelumääräys

Ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistyksen 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.

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. Kiinteistö on jo nykyään ympärivuotisessa käytössä. Lisäksi rantakaava-alueella on sallittu käyttötarkoituksen muuttaminen aiemmin muillekin kiinteistöille.

Ympäristön rakentaminen

Rajanaapurikiinteistöt ovat lomakäytössä. 500 metrin säteellä sijaitsee yhteensä 17 lomarakennusta ja 4 omakotitaloa.

Yhdyskuntatekniset valmiudet

Rakennuspaikalla on PKS:n sähköliittymä ja vesiosuuskunnan vesijohto. Wc-vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat jätevedet imeytetään kiinteistöllä.

Kiinteistölle johtava tie ja etäisyys palveluista

Kiinteistölle johtaa Petäjälahden yksityistie. Etäisyys Rääkkylän taajamaan on n. 29 km.

Suojeluarvot

Rakennuspaikalla ei ole tiedossa erityisiä suojeluarvoja

Vaikutusten arviointi

Rakennus sijaitsee vanhalla rakennuspaikalla. Alueella on runsaasti loma-asuntoja ja muutama vakituiseen asuinkäyttöön tarkoitettu asunto. Lähialueella on harvaa pysyvää asutusta. Pysyvän asumisen rakentaminen on yhdyskuntarakennetta hajauttavaa. Rakennuspaikalla on riittävät yhdyskuntatekniset valmiudet, eikä lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos aiheuta verkoston lisärakentamistarvetta.

Vaikutukset luonnonarvoihin ja maisemaan

Hankkeella ei ole haitallisia vaikutuksia luonnonarvoihin eikä maisemaan tule muutoksia, koska kyseessä on olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen.

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

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 sopuuhaisuuden vaatimukset.

Rakennukselle on kulkukelpoinen tie. Puhdasta talousvettä on saatavilla. Jätevesien käsittely täyttää lainsäädännön ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten asettamat vaatimukset.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisesti asuinrakennukseksi ei lisää alueen rakentamista tai muuta kuormitusta eikä täten vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Käyttötarkoituksen muuttaminen ei myöskään aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Jätehuolto on järjestettävä siten, ettei jätteistä aiheudu terveyshaittaa.

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

Päätösehdotus

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan siihen, että kiinteistöllä olevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus voidaan muuttaa vakituisesti asuinrakennukseksi ja että se saa sijaita rakennusjärjestyksen vaatimasta 40 metrin etäisyysvaatimuksesta poiketen n. 12 metrin päässä rantaviivasta.

Ehdot

- Kiinteistön tulee olla liitettynä järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin

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 kyseessä on jo rakennettu ja olemassa oleva rakennuspaikka. Rakennus on tiloiltaan ja teknisiltä rakenteiltaan vakituisesti asuinrakennukseksi soveltuva. Rakennus on väritykseltään 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. Poikkeaminen ei näin ollen aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon- ja ympäristönsuojellisten tavoitteiden toteutumista. Hanke ei

myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Lisäksi kaava-alueella on sallittu lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asuinkäyttöön myös aiemmin.

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.