

Poikkeamislupahakemus / uuden omakotitalon rakentaminen

Kunnanhallitus 24.08.2026 § 119
156/10.03.00.07/2026

Hakija

[REDACTED]

Poikkeamishakemus

Hakemus koskee omakotitalon rakentamista uudelle muodostettavalle rakennuspaikalle

Kiinteistön tiedot

Kylä	Tila	RN:o	Pinta-ala m ²
Nieminen	[REDACTED]	707-406-[REDACTED]	3570

Osoite: [REDACTED]

Kiinteistö on rakentamaton.

Hakemuksen kohteena oleva hanke:

	Kerrosala / kokonaisala m ²	Kerrosluk u	Etäisyys rantaviivasta m
Omakotitalon rakentaminen	130	1	70

Kaavamääräys/kaavoitustiedot

Kiinteistön alueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssä kiinteistön alueella ei ole erillisiä merkintöjä.

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

Suunnittelumääräys

Ranta-alueita tulee kehittää viihtyisinä monimuotoisen asumisen ja virkistysalueina. 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. Vedensaaanti, 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 suojelulliset, 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

Omakotitalon rakentaminen on tarpeen kiinteistön tulevan käytön kannalta.

Ympäristön rakentaminen

Rajanaapurikiinteistöt ovat loma- ja vakituksessa asuinkäytössä. 500 metrin säteellä sijaitsee yhteensä 8 lomarakennusta ja 6 omakotitaloa.

Yhdyskuntatekniset valmiudet

Kiinteistöllä ei ole tällä hetkellä sähkö- tai muita liittymiä. Omakotitalon rakentamisen yhteydessä rakennuspaikka on tarkoitus liittää vesiosuuskunnan vesi- ja viemärijohtoon sekä PKS:n sähkölinjaan.

Kiinteistölle johtava tie ja etäisyys palveluista

Kiinteistölle johtaa Savikon yksityistie. Etäisyys Rääkkylän taajamaan on n. 24,6 km.

Suojeluarvot ja pohjavesi

Kiinteistön kaakkoispuolella n. 100 metrin päässä sijaitsee Pakarinlahden luonnonsuojelualue (suojelualueen tarkoituksena on suojella paikallista luonnon monimuotoisuutta, herkkää ranta- tai vesiluontoa sekä säilyttää alue mahdollisimman luonnontilaisena). Kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa muita erityisiä suojeluarvoja tai muinaisjäännöksiä. Kiinteistö ei sijaitse pohjavesialueella.

Vaikutusten arviointi

Rakennus tulee sijaitsemaan uudella rakennuspaikalla. Rakennuspaikan koko on riittävän suuri vakituiseen asumiseen. Rääkkylän keskustan palvelut ovat n. 24,6 km etäisyydellä. Palvelut ovat kohtuullisesti saavutettavissa ja rakennuspaikalle pääsee ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvolla.

Rakennuspaikka tullaan liittämään Nieminen-Sintsi vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Poikkeamisluvan myöntäminen ei aiheuta kunnan näkökulmasta lisävelvoitteita, koska kiinteistö tukeutuu suoraan jo vakituiseen asutukseen.

Vaikutukset luonnonarvoihin ja maisemaan

Hankkeella ei ole haitallisia vaikutuksia luonnonarvoihin eikä maisemaan, koska rakennettava omakotitalo on yksikerroksinen ja väriykseltään maisemaan soveltuva.

Naapurien kuuleminen

Kaikki rajanaapurit on kuultu hakijan 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. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

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.

Kiinteistö on tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpoinen 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 omakotitalon rakentaminen 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 kiinteistölle voidaan rakentaa kerrosalaltaan enintään 130 m²:n kokoinen ja 1-kerroksinen omakotitalo sekä tarvittavia talousrakennuksia. Lisäksi myönnetään poikkeus rakennusjärjestyksen rantarakennuspaikan rantaviivan 50 metrin vähimmäisvaatimuksesta (kiinteistön rantaviivan pituus n. 19 metriä). Rakennusoikeutta kiinteistölle tulee rakennusjärjestyksen mukaisesti 10 % rakennuspaikan pinta-alasta eli yhteensä 357 m².

Ehdot

- Kiinteistö tulee liittää järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta.

RakL 42 §:ssä tarkoitettu rakentamislupa omakotitalon rakentamiselle on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Perustelut

Uuden omakotitalon rakentaminen hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle on perusteltua. Pysyvän asumisen säilyminen tukee alueen yksityisteiden kunnossapitomahdollisuuksia maaseudulla, sekä palveluiden ja elinkeinojen säilymistä alueella. Alueella on jo ennestään vakituista asutusta.

Rakennettava omakotitalo on väretykseltään sekä muodoiltaan tavanomainen ja sopeutuu näin ollen hyvin ympäröivään maisemaan. Rakennus myös sijoittuu riittävän kauas rantaviivasta ja täyttää rakennusjärjestyksen asettaman rantarakentamista koskevan etäisyysvaatimuksen.

Kiinteistön jätevesien käsittely täyttää valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla (157/2017) sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten vaatimukset. Kiinteistö on lisäksi hyvien kulkuyhteyksien varrella.

Poikkeaminen ei todennäköisesti aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Haetun poikkeamisen ei voida myöskään katsoa vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai aiheuttavan muuta ympäristöhaittaa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin ehtoineen.

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 Lupa- ja valvontavirastolle. Päätökseen voi hakea muutosta kirjallisella valituksella Itä-Suomen hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

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