

Poikkeamislupahakemus / talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen lomarakennukseksi ja tehdyn laajennuksen luvittaminen

Kunnanhallitus 26.10.2026 § 149
187/10.03.00.07/2026

Poikkeamishakemus Hakemus koskee talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista lomarakennukseksi ja tehdyn laajennuksen luvittamista.

Poikkeamista haetaan alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta; rakennuspaikalla ei ole voimassa asemakaavaa eikä rakentamisluvan myöntämisen perusteena käytettävää yleiskaavaa. Rakentamisluvan myöntäminen käyttötarkoituksen muutokselle vaatii myönteisen poikkeamispäätöksen.

Rakennuspaikka

Kylä Sintsi	Tila [REDACTED]	RN:o 707-414-[REDACTED]	Pinta-ala m² 10 227
-----------------------	---------------------------	-----------------------------------	--

Osoite: [REDACTED]

Rakennuspaikalla sijaitsevat rakennukset:

Rakennus	Kerrosala / kokonaisala, m ²	Kerrosluku	Etäisyys rantaviivasta, m	Rakennusvuosi
Talousrakennus	67	1	20	2011

Hakemuksen kohteena oleva hanke:

Toimenpide	Kerrosala / kokonaisala, m ²	Kerrosluku	Etäisyys rantaviivasta, m
Talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutos ja laajennuksen luvittaminen	45 + laajennus 22 eli yhteensä 67	1	20

Kaavamääräys/kaavoitustiedot

Rakennuspaikalla ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kiinteistön alueella on merkintä pv (pohjavesialue), ge-1 (arvokas harju- tai moreenialue) ja SL (luonnonsuojelu- ja koskiensuojelualue).

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv)

Merkinnällä osoitetaan tärkeät tai vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua.

Arvokas harju- tai moreenialuealue (ge-1)

Merkinnällä osoitetaan maiseman ja luonnonarvojen kannalta vähintään maakunnallisesti arvokkaita harjualueita tai valtakunnallisesti arvokkaita moreenimuodostumia, joilla saattaa olla maa-aineslain 3 §:n tarkoittamia ominaisuuksia ja niistä maa-ainestenotolle aiheutuvia rajoituksia. Aluevarauksesta ei aiheudu metsätalouden rajoituksia. Merkintä mahdollistaa myös tavanomaisen kotitarvekäytön.

Suunnittelumääräys

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen geologiset ominaispiirteet sekä biologiset ja maisemalliset arvot.

Luonnonsuojelu- ja koskiensuojelualue (SL)

Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain tai koskiensuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita, jotka ovat valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä. Alueet sisältävät valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteet; Metsähallituksen Luontopalveluiden valtiolle luonnonsuojelutarkoituksiin hankitut alueet, joita ei vielä ole perustettu suojelualueita; sekä koskiensuojelulailla (35/1987) suojellut vesistöt. Alueilla on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ml. hoito- ja käyttösuunnitelmissa tulee erityistä huomiota kiinnittää virkistyskäytön ja suojelun yhteensovittamiseen sekä luoda edellytykset seudullisten virkistysreittien toteutumiselle.

Suojelumääräys

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja.

Suojelumääräys on voimassa, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi luonnonsuojelualueeksi, kuitenkin enintään 5 vuotta.

Rakentamismääräys

Koskiensuojelulailla suojelluille vesistöille ei saa myöntää vesilaissa tarkoitettua lupaa uuden voimalaitoksen rakentamiseen

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 44 §:n mukaan rakentamishankkeen on oltava voimassa olevan asemakaavan mukainen. Rakennuskohteen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset. Vedensaanti, jätevedet ja hulevedet tulee voida hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa naapureille eikä vaikeuttaa naapurikiinteistöjen rakentamista. Luvan myöntäminen ei saa myöskään vaikeuttaa korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen.

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

Talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen on tarpeen kiinteistön tulevan käytön kannalta.

Ympäristön rakentaminen

Rajanaapurikiinteistöt ovat loma- ja metsätalouskäytössä. 500 metrin säteellä sijaitsee yhteensä 7 lomarakennusta ja 1 omakotitalo.

Yhdyskuntatekniset valmiudet

Rakennuspaikalla on PKS:n sähköliittymä ja vesiosuuskunnan vesijohto. Rakennuksen wc-vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat jätevedet imeytetään kiinteistölle sakokaivojen kautta.

Kiinteistölle johtava tie ja etäisyys palveluista

Kiinteistölle johtaa Piranniemen yksityistie. Etäisyys Rääkkylän taajamaan on n. 25,6 km.

Suojeluarvot

Rakennuspaikalla sijaitsee lehtojensuojeluohjelmaan kuuluva Pihlajaniemen lehto -niminen luonnonsuojelualue. Hankkeesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia luonnonsuojelualueelle.

Vaikutusten arviointi

Rakennus sijaitsee vanhalla rakennuspaikalla. Alueella on runsaasti loma-asuntoja ja yksi vakituksessa asuinkäytössä oleva asunto. Lähialueella on harvaa pysyvää asutusta. Loma-asumisen sallimisella ei ole haitallista vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Rakennuspaikalla on riittävät yhdyskuntatekniset valmiudet, eikä talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutos tai laajennuksen luvittaminen 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 ja tehdyn laajennuksen luvittaminen.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty lausunto Lupa- ja valvontavirastolta luonnonsuojelualueesta johtuen. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan käyttötarkoituksen muutos ei vaaranna alueen suojelun tarkoitusta, kun rakennuksen alue tullaan rajaamaan perustettavan suojelualueen ulkopuolelle, eikä hankkeelle siten tarvitse hakea erillistä luonnonsuojelulain 16 §:n tarkoittamaa poikkeamislupaa Lupa- ja valvontavirastolta.

Naapurien kuuleminen

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

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 44 §: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.

Talousrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen lomarakennukseksi ja tehdyn laajennuksen luvittaminen eivät lisää alueen rakentamista tai muuta kuormitusta eivätkä 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 kiinteistöllä olevan talousrakennuksen käyttötarkoitus voidaan muuttaa lomarakennukseksi ja että se saa sijaita 20 metrin päässä rantaviivasta. Lisäksi myönnetään poikkeamislupa rakennukseen tehdylle laajennukselle (kylmä kuisti).

Ehdot

- Kiinteistön tulee olla liitettynä järjestetyn jätteenkuljetuksen piiriin

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta.

RakL 42 §:ssä tarkoitettu rakentamislupa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle ja laajennukselle on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

Perustelut

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen ja laajentaminen hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä on perusteltua, koska kyseessä on jo rakennettu ja olemassa oleva rakennuspaikka. Rakennus on tiloiltaan

ja teknisiltä rakenteiltaan lomarakennuksen kriteerit täyttävä. Rakennus on väriykseltään 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 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 Lupa- ja valvontavirastolle. Päätökseen voi hakea muutosta kirjallisella valituksella Itä-Suomen hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Sovelletut oikeusohjeet: RakL §:t 44, 57, 64, 67, 185, 187.