

Poikkeamispäätös. Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asuinkäyttöön.

Tekninen ja ympäristölautakunta 29.10.2025
57/10.03.01.00/2025

Valmistelija

Arto Vartiainen, rakennustarkastaja – ympäristösihteeri, 040 172 3588

Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poikkeusta haetaan

Rakentamislaki 751/2023, 18§

Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta.

Kunnalla ei ole rakennusjärjestyksessä osoitettuna alueita, joissa vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos ei vaadi poikkeamislupaa.

Rakentamislaki 751/2023, 44§

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella.

- kohta 1 hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen

Rakentamislaki 751/2023, 57§

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.

Alueidenkäyttölaki 132/1999, 72§

Suunnittelutarve ranta-alueella.

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

Poikkeuksen myöntämisestä 1 ja 2 momentissa säädettyistä rajoituksista säädetään rakentamislain 57 §:ssä.

Poikkeamisvalta kuuluu kunnalle, koska kyseessä on kaavan salliman vapaa-ajan asuinrakennuksen korvaaminen asuinrakennuksella, eikä kyseessä ole rakennusoikeuden ylitys kaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta.

Somparannan rantakaava LH 479 R/27.10.1989

RA-1 – loma-asuntojen korttelialue

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon. Loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 120 m².

Tila ja pinta-ala

Rousku 20:48 (204-409-0020-0048), pinta-ala 1140 m².

Rakennushanke ja sen kuvaus

Poikkeamislupaa haetaan Kaavin Maarianvaaran kylässä osoitteessa Somparannantie 16 b 73670 Luikonlahti sijaitsevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisesti asuinrakennukseksi.

Kohde sijaitsee Somparannan rantakaava-alueella (LH 479 R/27.10.1989). Kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on 120 m². Poikkeamisluvalla haetaan lupaa muuttaa kiinteistöllä Rousku 20:48 olevan kerrosalaltaan 110 m² vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus vakituiseksi asuinrakennukseksi. Kiinteistöllä on lisäksi muutamia pieniä katoksia ja rakennelmia. Kiinteistön jätevedet johdetaan alueen jätevesiverkostoon ja puhdas vesi saadaan Maarianvaaran vesiosuuskunnan toimittamana.

Alueen tiestölle on talvikunnossapitosopimus.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Lisäksi muut naapurit ovat tietoisia muutoksesta muiden aiempien yhteydenottojen myötä.

Lausunnon antajat

Kaavoituksen osalta rakennustarkastaja Arto Vartiainen toteaa seuraavasti: Rakennuspaikka kuuluu Somparannan rantakaavaan (LH 479 R/27.10.1989), RA-1-merkinnän alueelle. Haettu toimenpide ei vaikuta kaavan mukaisiin rakennusoikeuksiin ja kiinteistö soveltuu myös kokonsa puolesta vakituiseen asuinkäyttöön. Rakennus on valmistunut 1990 ja se on toteutettu täyttämään asumiselle edellytetyt vaatimukset. Alunperin rakennus on valmistunut paritaloksi palvelemaan alueen matkailukäyttöä. Sitten läheisen laskettelukeskuksen toimintojen loppumisen myötä alueen matkailukäyttöön rakennetut rakennukset ovat siirtyneet yksityisomistukseen ja muitakin vapaa-ajan/ vuokratyössä olleita rakennuksia on muutettu vakituiseen asuinkäyttöön.

Totea, että kiinteistön kaavan vastainen käyttö ei todellisuudessa vaikuta mitenkään alueen nykytilan mukaiseen käyttämiseen. Muutos ei myöskään vaikuta kiinteistön tai alueen rakentamiseen.

Kartta ja kaavaote on jaettu lautakunnan jäsenille esityslistan mukana.

Vaikutusten arviointi	Luvan mukaisella muutoksella ei ole muutosvaikutusta kiinteistön tai alueen käytölle.
Esittelijä	Rakennustarkastaja-ympäristösihteeri
Päätösehdotus	Poikkeamisluvalla myönnetään kiinteistöllä Rousku 20:48 olevan päärakennuksen (VTJ-PRT 101828328S) käyttötarkoituksen muutos Somparannan rantakaavan kaavamerkinnästä RA-poikkeavasti. Kiinteistön päärakennuksen käyttötarkoitus muutetaan vapaa-ajan rakennuksesta vakituiseksi asuinrakennukseksi. Päätös on voimassa kaksi (2) vuotta päätöksen antopäivästä lukien. Tätä päätöstä vastaava rakennuslupa on haettava poikkeamispäätöksen voimassaolon aikana, sitten kun päätös on saanut lainvoiman. Rakennusluvassa tarkastellaan mm. rakennuksen ja kiinteistön tekniset ominaisuudet tarkemmin ja tehdään varsinainen käyttötarkoituksen muutos.

Päätös

Toimenpiteet ja otteet

Hakija

Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus