

Poikkeamislupa, vapaa-ajan käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi

Tekninen ja ympäristölautakunta 10.12.2025 § 59
57/10.03.01.00/2025

Valmistelija

Arto Vartiainen, rakennustarkastaja-ympäristösihteeri, puh. 040 172 3588

Hakija

[REDACTED]

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, 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.

Kaavinjärvi – Rikkavesi ympäristön osayleiskaava kv 28.4.2005 § 34.

Poiketaan asuinrakennuksen etäisyysvaatimuksesta 40 m rantaviivasta. Kiinteistön loma-rakennus on rakennettu RA-rakennuspaikan etäisyysvaatimuksen mukaisesti 25 metriä rantaviivasta.

Tila ja pinta-ala

Kiviranta 9:20 (204-403-0009-0020), pinta-ala 9770 m².

Rakennushanke ja sen kuvaus

Poikkeamislupaa haetaan Kaavin Kaavinniementie 265c 73600 Kaavi sijaitsevan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinrakennukseksi.	osoitteessa vapaa-ajan vakituiseksi
---	-------------------------------------

Kohde sijaitsee Kaavinjärvi – Rikkavesi ympäristön osayleiskaavan alueella (kv 28.4.2005 § 34). Rakennuspaikka on kaavassa merkitty RA-merkinnällä. Kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on 200 m².

Poikkeamisluvalla haetaan lupaa muuttaa kiinteistöllä Kiviranta 9:20 olevan kerrosalaltaan 100 m² vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus vakituisesti asuinrakennukseksi. Kiinteistöllä on lisäksi kaksi pientä ulkorakennusta.

Kiinteistön wc-jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat pesuvedet maimeytykseen omalla tontilla. Puhdas vesi otetaan omasta kaivosta.

Alueen tiestö on käyttökunnossa ympärivuoden.

Naapurien kuuleminen

Naapurina on kuultu lupaprosessin aikana. Naapurilla ei ole huomautettavaa.

Lausunnon antajat

Kaavoituksen ja rakennuksen osalta rakennustarkastaja Arto Vartiainen toteaa seuraavasti: Kaavinjärvi – Rikkavesi ympäristön osayleiskaavan alueella (kv 28.4.2005 § 34). Rakennuspaikka on kaavassa merkitty RA-merkinnällä. Haettu toimenpide ei vaikuta kaavan mukaisiin rakennusoikeuksiin ja kiinteistö soveltuu myös kokonsa puolesta vakituisen asuinkäyttöön. Päärakennus on valmistunut 2015 ja se on toteutettu täyttämään ympärivuotisen asumisen edellyttämät vaatimukset. Kiinteistön jätevesien käsittely on hoidettu määräysten mukaisesti.

Totean, että kiinteistön kaavan vastainen käyttö ei:

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kartta ja kaavaote on jaettu lautakunnan jäsenille esityslistan mukana.

Vaikutusten arviointi

Esittelijä

Rakennustarkastaja-ympäristösihteeri

Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta myöntää Kaavinjärvi – Rikkavesi osayleiskaavan RA-merkinnästä poikkeavan poikkeamisluvan kiinteistön Kiviranta 9:20 vapaa-ajan rakennuksen (VTJ-PRT 102468097F) käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisesti asuinrakennukseksi. Päätös on voimassa kaksi (2) vuotta päätöksen antopäivästä lukien. Tätä päätöstä vastaava rakennuslupa on haettava poikkeamispäätöksen voimassaolon aikana, kun päätös on saanut lainvoiman. Haettavassa rakennusluvassa tarkastellaan mm. rakennuksen ja kiinteistön tekniset ominaisuudet tarkemmin ja tehdään päätös varsinaisesta rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

Päätös

Päätösehdotuksen mukaan.

Toimenpiteet ja otteet

Hakija

Pohjois-Savon Ely-keskus, rakennettu ympäristö ja alueiden käyttö