

Poikkeamislupa, uuden vapaa-ajan rakennuspaikan muodostaminen

Tekninen ja ympäristölautakunta 18.03.2026 § 18
31/10.03.00/2026

Valmistelija

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

Hakija



Rakennuskielto- tai rajoitus, josta poikkeusta haetaan

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..

Rakennuspaikan sijaintikunta, kylä sekä tila ja pinta-ala

Kaavi, Retunen

Puntti Rn:o 17:97 (204-411-0017-0097). Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Hallalahdentie 200 73600 Kaavi. Kiinteistön pinta-ala on 155 307 m², josta rakennuspaikan määräalaksi varataan noin 5000 m².

Kaava- ja nykytilanne

Alueella on voimassa Saarijärven ja Vaikkojoen rantaosayleiskaava (hyväksytty kunnan valtuustossa 29.12.1999 § 71), jossa poikkeamislupahakemuksen mukainen alue on merkitty M-merkinnällä (maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Rakennushanke ja sen kuvaus

Poikkeamisluvalla haetaan uuden vapaa-ajan rakennuspaikan muodostamista rantaosayleiskaavan M-alueelle (=sijoittamislupa).

Hakijalla on valtakirja hakea poikkeamis- ja rakentamislupaa vanhempiensa omistamalle Puntti 17:97-kiinteistölle.

Kiinteistöllä Puntti 17:97 on rantaviivaa suunnitellun rakennuspaikan kohdalla noin 300 metriä. Rakennuspaikaksi tultaisiin erottamaan noin 5000 m²:n määräala, joka ehkä lohkoittaisiin omaksi kiinteistöksi. Hakija on suunnitellut rakentavansa määräalalle vapaa-ajan rakennuksen 78 k-m² sekä saunatuparakennuksen 24,5 k-m². Rakennukset tultaisiin sijoittaan, kuten alueen kaavan RA- rakennuspaikoilla määrätään. Muutoin rakentaminen olisi RA-rakennuspaikan määräysten mukaista. Tarkemmat tekniset yksityiskohdat rakennuksista ja rakentamisesta määrätään rakentamisluvassa.

Rakennuspaikalle johtaa polku naapurikiinteistön risteyksestä, johon Hallalahdentie päättyy. Tieyhteys rakennuspaikalle tultaisiin rakentamaan tuon olemassa olevan polun kohtaan.

Hakijan perustelut poikkeamiselle

Halutaan rakentaa vapaa-ajan rakennus 78 k-m² sekä saunatuparakennus 24,5 k-m².

Kiinteistöllä on noin 320 metriä omaa rantaviivaa. Ranta-alue hyvin harvaan rakennettu ja hanke on mittakaavaltaan maltillinen.

Naapurikuuleminen

Naapurikuulemiset on hoidettu kunnan rakennusvalvonnan toimesta. Kuuleminen on lähetetty kiinteistölle Rissala 4:55, Törmäkuve 17:96 ja Väinölä 17:77. Väinölä 17:77 ei antanut vastautta määräajassa. Muut naapurit ovat antaneet vastineensa määräajassa ja heillä ei ole huomautettavaa.

Lausunnot

Kaavoituksen ja rakennuksen osalta rakennustarkastaja Arto Vartiainen toteaa seuraavasti: Alueella on voimassa Saarijärven ja Vaikkojoen rantaosayleiskaava (hyväksytty kunnan valtuustossa 29.12.1999 § 71), jossa poikkeamislupahakemuksen mukainen alue on merkitty M-merkinnällä (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Rantaviivaa kiinteistöllä Puntti 17:97 on noin 320 m. Hallalahdentie päättyy naapurikiinteistön Törmäkuve 17:96 kohtaan, josta tultaisiin rakentamaan uusi tie rakennuspaikalle.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Puntinvuoren pohjoisosassa, josta avautuu näkymä Saarijärvelle. Lähimmän naapurin rajalle on rakennuspaikalta matkaa noin 130 metriä. Ranta-alue on rakennuspaikan molemmin puolin melko väljästi kaavan mukaisesti rakennettu. Alueelle ei ole aiemmin rakennettu poikkeamisluvalla. Uusi vapaa-ajan rakennuspaikka soveltuisi hyvin alueen ympäristöön ja muuhun rakennuskantaan.

Emätilaselvitys

Laatinut Maankäytön suunnittelu Kaavaharju

Kyseinen tila 204-411-19-97, jolle haetaan poikkeamislupaa voimassa olevasta Saarijärvi - Vaikkojoki rantaosayleiskaavassa, on ollut osa ns. emätilaa 17-53 1970-luvun alussa.

Kyseisestä emätilasta on lohkottu myös 4 muuta tilaa: tilat 204-411-19-73, 204-411-19-77, 204-411-19-96 ja 204-411-19-100.

Kaikille em. muille 4 tilalle on jo myönnetty rakentamisluvat ja rakennettu loma-asunnon rakennuspaikat voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti (tosin 1 rakennuspaikka eri kohtaan kuin yleiskaavassa). Voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa kyseiselle emätilalle on osoitettu 4 loma-asunnon (RA) rakennuspaikkaa.

Yleiskaavan mukaiset 4 RA-rakennuspaikkaa on siten jo toteutettu. Yleiskaavan mitoitusperusteena on ollut 5 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviiva-km.

Muunnettu rantaviivaa ko. emätilalla on ollut noin 0.84 km, mikä ko. mitoituksella on mahdollistanut juurikin ko. 4 RA-rakennuspaikan osoittamisen ja toteuttamisen.

Näin ollen ko. emätilalle ei enää ole mitoituksellisia tai muitakaan hyväksyttäviä perusteita muodostaa uusia rantarakennuspaikkoja. Mikäli ko. tilalle myönnettäisiin poikkeamislupa loma-asunnolle, niin ratkaisu ei olisi tasapuolista yleiskaavan muita emätiloja / maanomistajia kohtaan.

Vaikutusten arviointi

Kuntastrategian ydinarvot:

1. Teemme parhaamme, jotta jokaisella olisi hyvä elää Kaavilla
2. Olemme toiminnassamme avoimia ja läpinäkyviä
3. Teemme raja-aidat ylittävää yhteistyötä

Esittelijä

Rakennustarkastaja-ympäristösihteeri

Päätösehdotus

Tekninen- ja ympäristölautakunta myöntää uuden vapaa-ajan rakentamispaikan muodostamisen hakemuksen mukaisesti. Hakija saa rakentaa muodostettavalle rakennuspaikalle vapaa-ajan rakennuksen 78 k-m² ja saunatuparakennuksen 24,5 k-m². Rakentamisessa ja alueen käytössä tulee noudattaa voimassa olevan Saarijärvi – Vaikkojoki rantaosayleiskaavan kaavamääryksiä.

Perustelut	Kiinteistön koko täyttää vapaa-ajan rakentamisen pinta-ala vaatimuksen. Suunniteltu rakennuspaikan määräala on noin 5000 m². Alueen ranta-alue on väljähkösti rakennettu ja uusi rakennuspaikka/ rakennukset soveltuvat hyvin alueen maisemaan ja muuhun ympäröivään rakennuskantaan. Naapureilla ei ole huomauttamista uudesta rakennuspaikasta. Uudelta rakennuspaikalta ei ole näköyhteyttä naapurikiinteistöille. Emätilaselvityksessä esitetystä kielteisestä päätöksestä poiketen rakentaminen on hyväksyttävissä hakemuksen mukaisesti. Lisärakentaminen ei aiheuta haittaa naapurustolle eikä rajoita alueen muuta rakentamista. Myönteinen poikkeamislupa päätös tukee myös kuntastrategiaa, jossa kunta haluaa olla myötämielinen ja avoin kuntalaisia kohtaan, joka tukee uudisrakentamista ja muutoinkin alueiden kehittymistä. 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. <i>Rakentamislaki 751/2023, 45§</i> Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella. Tämän lakipykälän kohdat täyttyvät, kun tällä päätöksellä myönnetään poikkeaminen yleiskaavan rakennuspaikka määrästä.
Päätös	Tekninen ja ympäristölautakunta ei myönnä haettua poikkeamislupaa perusteena emätilaselvitys.
Toimenpiteet ja otteet	Hakija Lupa- ja valvontavirasto (LVV)