

Poikkeamislupapäätös, käyttötarkoituksen muutos

Tekninen ja ympäristölautakunta 18.03.2026 § 16
31/10.03.00/2026

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..

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

Rakennuspaikan sijaintikunta, kylä sekä tila ja pinta-ala

Kaavi, Maarianvaara

Mökölä Rn:o 11:31 (204-409-0011-0031). Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Karpalolammintie 228c 73670 Luikonlahti. Kiinteistön pinta-ala on 20 246 m².

Kaava- ja nykytilanne

Alueella on voimassa Kaavinjärvi – Rikkavesi ympäristön osayleiskaava kv 28.4.2005 § 34, jossa rakennuspaikka on merkitty vapaa-ajan rakennuspaikaksi (RA). Kiinteistön vieressä länsipuolella on naapurin osaksi rakennettu RA-rakennuspaikka. Muutoin kiinteistöä ympäröi MU-kaavamerkinnän alue.

Rakennushanke ja sen kuvaus

Poikkeamisluvalla haetaan lupaa muuttaa valmistunut vapaa-ajan rakennus vakituiseksi asuinrakennukseksi. Käyttötarkoituksen muutoksessa poiketaan kaavan mukaisesti sallitusta rakentamisesta sekä rakennuksen etäisyydestä rantaviivasta.

Hakijan omistamalla Mökölä 11:31-tilalla on omaa rantaviivaa noin 143 metriä. Kiinteistölle on rakennettu ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan rakennus. Rakennus on valmis, pieniä ulkoisia töitä lukuunottamatta. Käyttöönottokatselmus on pidetty 12.12.2025 (25-0014-RL). Rakennuspaikalle on suunnitteilla lisäksi autotalli-/ varistorakennus.

Rakennusteknisesti rakennus täyttää vakituisen asumisen vaatimukset.

Tieyhteys rakennuspaikalle on hoidettu ympärivuotisesti Karpalolammintien kautta. Tie on tiekunnan hoidossa.

Hakijan perustelut poikkeamiselle

Halutaan muuttaa vapaa-ajan rakennus vakituiseen asuinkäyttöön, koska rakennus on rakennettu siihen soveltuvaksi.

Naapurikuulemiset on hoidettu kunnan rakennusvalvonnan toimesta. Kuuleminen on lähetetty kiinteistölle Kutuniemi 11:27 ja Savola 11:24. Naapurit ovat antaneet vastineensa/ huomautuksensa määräajassa.

Naapurien antamien huomautuksien huomioiminen:

Kutuniemi 11:27

Huomautus 1. Karpalolammintiellä olevassa junaradan tasoristeyksessä näkemäalue molempiin suuntiin on hyvä. Kiinteistön käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asuinkäytöksi ei oleellisesti lisää vuorokautista liikennemäärää ko. tiellä. Lausunnon pyytäminen ratahallintokeskukselta on mielestäni tarpeeton.

Huomautus 2.

Kiinteistön jätevesien käsittely on tehty määräysten mukaisesti rakentamislupahakemuksessa esitetyllä tavalla. Jätevesien käsittely/suodatusrakenne on tehty noin 15 metrin päähän rajasta ja valumat johtuvat pois päin naapurikiinteistöstä.

Huomautus 3.

Katselmuksien sekä kaava- ja karttatarkastelun perusteella voidaan todeta myös, ettei kohteessa ole erityisesti huomioitavia tai häiriintyviä luontokohteita. Huomautuksessa esitetyt Käkijärven ja Aittomäen alueet eivät ulotu Mökölä 11:31-kiinteistön alueelle.

Savola 11:24

Yksittäinen poikkeaminen kaavan mukaisesta toiminnasta kyseisellä alueella käsitellään poikkeamislupamenettelyllä. Mikäli näyttäisi, että alueella olisi enemmän painetta poikkeamisille kaavasta, niin siinä vaiheessa koko alueen kaavamuutos voitaisiin ottaa tarkasteluun. Kiinteistön jätevesien käsittely on tehty määräysten mukaisesti rakentamislupahakemuksessa esitetyllä tavalla.

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. Rantaviivaa kiinteistöllä Mökölä 11:31 on noin 143 m. Kiinteistölle johtaa ympärivuoden kunnossapidetty tieyhteys, jossa on yksi hyvällä näkymällä oleva rautatien tasoristeys.

Olen suorittanut kiinteistöllä rakennuslupa- 25-0014-RL liittyvät katselmukset, joista viimeisin käyttöönottokatselmus on pidetty 12.12.2026. Rakentamisluvan mukaisesti kiinteistön jätevesien käsittely on hoidettu määräysten mukaisesti. Rakennuspaikka soveltuu hyvin myös vakituisen asumiseen.

Esittelijä

Rakennustarkastaja-ympäristösihteeri

Päätösehdotus

Tekninen- ja ympäristölautakunta myöntää haetun käyttötarkoituksen muutoksen vapaa-ajan asunnosta ympärivuotiseen asuinkäyttöön. Samalla myönnetään lupakäsittelyn aikana hakijan pyytämä kokonaisrakennusoikeuden korottaminen 250 k-m²:iin. Rakennusoikeuden maltillinen lisääminen helpottaa kiinteisölle tulevaisuudessa rakennettavien talous ym. rakennusten suunnittelua ja toteutusta.

Perustelut

Kiinteistön koko täyttää vakituisen asumisen pinta-ala vaatimuksen (min. 5000 m²), jolloin kokonaisrakennusoikeuden nostaminen on perusteltua ja helpottaa kiinteistön tarpeiden mukaista jatkorakentamista.

Päärakennuksen sijainti soveltuu nykyisellä paikallaan maisemaan ja on ko. tontilla parhaalla paikalla, joten 25 metrin etäisyys rannasta on perusteltua. AO-kaavamerkinnällä okt:n etäisyys rannasta olisi 40 metriä.

Naapurikuulemisissa saadut huomaukset on otettu huomioon päätöstä annettaessa. Huomioihin annettu perustelut aiemmin tässä päätöksessä.

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.

Päätös

Päätösehdotuksen mukaan.

Toimenpiteet ja otteet

Hakija
Naapurit
Lupa- ja valvontavirasto, LVV