

## Poikkeamislupa, käyttötarkoituksen muutos

Tekninen ja ympäristölautakunta 27.05.2026 § 29  
31/10.03.00/2026

Valmistelija

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

### Hakija



### 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, Retunen

Puuhaniemi Rn:o 18:16 (204-411-0018-0016). Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Makkaramäentie 149 73600 Kaavi. Kiinteistön pinta-ala on 21760 m<sup>2</sup>.

## **Kaava- ja nykytilanne**

Alueella on voimassa Saarijärven ja Vaikkojoen rantaosayleiskaava kv 29.12.1999 § 71, jossa rakennuspaikka on merkitty vapaa-ajan rakennuspaikaksi (RA). Kiinteistön vieressä länsipuolella on naapurin osaksi rakennettu RA-rakennuspaikka. Muutoin kiinteistöä ympäröi M-kaavamerkinnän alue.

## **Rakennushanke ja sen kuvaus**

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

Hakijan omistamalla Puuhaniemi 18:16-tilalla on omaa rantaviivaa noin n. 380 metriä. Kiinteistölle on rakennettu ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan rakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 2001. Rakennusta on vuosien kuluessa mm. lisäeristetty ja vaihdettu ikkunat. Jatkossa on tarkoitus asentaa ulkoseiniin lisäeristystä ja lautavuoraus. WC- ja harmaat vedet johdetaan erillisiin umpisäiliöihin.

Rakennusteknisesti rakennus täyttää vakituisen asumisen vaatimukset.

Tieyhteys kiinteistölle on hoidettu ympärivuotisesti Makkaramäentien kautta. Tie on tiekunnan hoidossa.

## **Hakijan perustelut poikkeamiselle**

Halutaan muuttaa vapaa-ajan rakennus vakituisen asuinkäyttöön, koska rakennus on rakennettu siihen soveltuvaksi ja käytännössä siinä asutaan jo ympärivuotisesti.

Naapurikuulemiset on hoidettu kunnan rakennusvalvonnan toimesta. Kuuleminen on lähetetty kiinteistölle Lehtoranta 18:6. Naapuri on antanut vastineensa/ huomautuksensa määräajassa.

## **Lausunnon antajat**

Kaavoituksen ja rakennuksen osalta rakennustarkastaja Arto Vartiainen toteaa seuraavasti: Saarijärven ja Vaikkojoen rantaosayleiskaavan alueella (kv 29.12.1999 § 71). Rakennuspaikka on kaavassa merkitty RA-merkinnällä. Haettu toimenpide ei vaikuta kaavan mukaisiin rakennusoikeuksiin ja kiinteistö soveltuu myös kokonsa puolesta vakituisen asuinkäyttöön. Rantaviivaa kiinteistöllä Puuhaniemi Rn:o 18:16 on noin 380 metriä. Kiinteistölle johtaa ympärivuoden kunnossapidetty tieyhteys, jossa on yksi hyvällä näkymällä oleva rautatien tasoristeys.

Olen suorittanut kiinteistöllä ennakkokatselmuksen vuonna 2025. Rakennuspaikka ja asuinrakennus on hakemuksen mukainen. Kiinteistön jätevesien käsittely on hoidettu määräysten mukaisesti. Rakennuspaikka soveltuu hyvin vakituisen asumiseen.

Esittelijä	Rakennustarkastaja-ympäristösihteeri
Päätösehdotus	Tekninen ja ympäristölautakunta myöntää haetun käyttötarkoituksen muutoksen vapaa-ajan asunnosta ympärivuotiseen asuinkäyttöön.
Perustelut	<p>Kiinteistön koko täyttää vakituisen asumisen pinta-ala vaatimuksen (min. 5000 m<sup>2</sup>).</p> <p>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.</p> <p>Vakituinen asuminen lisää maltillisesti ympärisvuotista liikkumista aluella ja sitä kautta tuo alueelle turvallisuuden tunnetta.</p> <p>Rakentamislaki 751/2023,57§</p> <p>Kiinteistön kaavan vastainen käyttö ei:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;</li><li>2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;</li><li>3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;</li><li>4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.</li></ol>
Päätös	Päätösehdotuksen mukaan.
Toimenpiteet ja otteet	Hakija Lupa- ja valvontavirasto, LVV