

ASIA Poikkeamislupa

RAKENNUSPAIKKA 204-409-0020-0048

Kiinteistön nimi ROUSKU
Pinta-ala 1140 m²
Rakentamismääräykset RA Loma-asuntojen korttelialue
Asemakaava Ranta-asemakaava Rak8
Sallittu kerrosala 120 m²
Rakennettu kerrosala 110 m²

HAKIJA

TOIMENPIDE Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asuinkäyttöön.

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

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Lisätietojen antaja vaativuusluokka: (vähäinen)

PÄÄTÖSEHDOTUS Ehdotetaan lupaa myönnettäväksi.

Tekninen- ja ympäristölautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan Kaavin kunnan Maarianvaaran kylässä kiinteistöllä Rousku R:No 20:48 olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle vapaa-ajan käytöstä vakituiseen asuinkäyttöön. Poikkeamisella sallitaan kiinteistön päärakennuksen pääasiallinen käyttö Somparannan rantakaavan RA-1-merkinnän vastaisesti. Varsinainen käyttötarkoituksen muutos vakituisesti asuinrakennukseksi suoritetaan erikseen haettavalla rakennusluvalla. Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä todetaan mm. rakenteiden ja teknisten ominaisuuksien riittävyys. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta luvan antopäivästä, jona aikana rakennuslupa on haettava. Rakennuslupa käyttötarkoituksen muutokselle voidaan myöntää, kun myönteisen poikkeamislupapäätöksen valitusaika on kulunut ja hakija on tämän jälkeen hakenut Itä-Suomen hallinto-oikeudesta päätökselle lainvoimaisuusleiman.

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

Hakija

73670 Luikonlahti

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 vakituiseksi 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/ vuokrakäytössä olleita rakennuksia on muutettu vakituiseen asuinkäyttöön.

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

PÄÄTÖS

Esityksen mukaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 751/2023
Alueidenkäyttölaki 132/1999, 72§
Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999
Suomen rakentamismääräyskokoelma
Kaavin kunnan rakennusjärjestys
Somparannan rantakaava LH 479 R/27.10.1989

Päätöksen perustelut

Esityksen perustelujen mukaan.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 11.11.2025, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Muutoksenhakuohjaus liitteenä.

Luvan voimassaolo

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Kaavi 29.10.2025

Allekirjoittaja

Tekninen/ympäristölautakunta

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen:
Itä-Suomen hallinto-oikeus
Minna Canthin katu 64
PL 1744
70101 Kuopio

Valitusaika: 30 päivää

Tämä päätös on annettu julkisen kuulutuksen jälkeen yllä mainittuna antamispäivänä, jolloin sen on katsottava tulleen asianomaisen tietoon. Muutosta tähän päätökseen voidaan hakea yllä mainitulta valitusviranomaiselta kirjallisella valituksella, joka valittajan itsensä tai hänen valtuuttamansa asiamiehen on annettava tai lähetin välityksellä tai postitse toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen viraston aukioloajan päättymistä luettuna yllä mainitusta päätöksen antamispäivästä. Valituskirjelmän oheen on liitettävä tämä päätös sekä mahdollinen muu selvitys, johon valittaja haluaa vedota.

Lisätietoja:

Tuomioistuinlain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 260 euroa. Oikeudenkäyntimaksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.