

Sähköinen asiointitunnus	LP-204-2025-00012
ASIA	Poikkeamispäätös
RAKENNUSPAIKKA	204-403-0009-0020
Kiinteistön nimi	
Pinta-ala	9770 m ²
Rakentamismääräykset	RA Loma-asuntojen korttelialue
Asemakaava	Oikeusvaikutteinen yleiskaava 260407-014
Rakennettu kerrosala	147 m ²
HAKIJA	
TOIMENPIDE	Poikkeaminen rakennuspaikan kaavasta.
Poikkeaminen	Poikkeamista haetaan Rakentamislain (21.4.2023/751) 57 §:n nojalla. Rakennus ja rakennuspaikka soveltuvat hyvin vakituiseen asumiseen. Poikkeamislupa 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) ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. -vessavedet johdetaan umpisäiliöön -harmaat vedet käsitellään harmaavesisuodattimella -rakennuspaikalle johtaa raskaan liikenteen kestävä ympärivuotisesti kunnossapidetty tie
Kuuleminen	Naapurit kuultu.
Lisäselvitys	Toimenpide: käyttötarkoitusmuutos Käyttötarkoitus: 011 yhden asunnon talot Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa Kerrosala: 101m²
PÄÄTÖSEHDOTUS	Ehdotetaan lupaa myönnettäväksi. Tekninen ja ympäristölautakunta myöntää Kaavinjärvi - Rikkavesi osayleiskaavan RA-merkinnästä poikkeavan poikkeamisluvan kiinteistön Kiviranta 9:20 vapaa-ajan rakennuksen (VTJ-PRT 102468097F) käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi 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.

Esittelijän teksti

Poikkeamislupa, vapaa-ajan käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi

Tekninen ja ympäristölautakunta 10.12.2025
57/10.03.01.00/2025

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..

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 Kaavinniemiessä osoitteessa [REDACTED] Kaavi sijaitsevan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi.

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 vakituiseksi asuinrakennukseksi. Kiinteistöllä on lisäksi kaksi pientä ulkorakennusta. Kiinteistön wc-jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat pesuvedet maaimeytykseen 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.

PÄÄTÖS

Päätösehdotus hyväksyttiin

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 751/2023
Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999
Suomen rakentamismääräyskokoelma
Kaavin kunnan rakennusjärjestys
Kaavinjärvi - Rikkavesi osayleiskaavan kaavamääräykset

Päätöksen perustelut

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.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.12.2025, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Muutoksenhakuohjaus liitteenä.

Luvan voimassaolo

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

Kaavi 10.12.2025

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.