

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 m².

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 m²).</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">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 Lupa- ja valvontavirasto, LVV

Kaavin kunta

Tekninen ja ympäristölautakunta

25 VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** päätöksen **tiedoksisaannista**.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen Valitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle

Postiosoite: PL 1744, 70101 Kuopio
Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64, 70100 Kuopio
Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 42501
Puhelinnumero: 029 56 42502

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);

Kaavin kunta

Tekninen ja ympäristölautakunta

2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);

3) vaatimusten perustelut;

4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;

2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;

3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kaavin kunnan kirjaamosta.

Postiosoite: Rantatie 1, 73600 Kaavi
Käyntiosoite: Rantatie 1, 73600 Kaavi
Sähköpostiosoite: kirjaamo@kaavi.fi
Puhelinnumero: 044 753 0283

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9:00 – 15:00.

Asianosaiselle lähetettävään valitusosoitukseen merkitään lähettämispäivä:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 28.5.2026