

§ 82

Poikkeamislupa vapaa-ajan asunnon laajentamiseksi ja muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi

Kunnanhallitus 26.05.2026 § 82

124/10.03.00/2026

Kunta ohjaa rakentamista asemakaavoilla, yleiskaavoilla ja rakennusjärjestyksellä. Rakentaminen ranta-alueille edellyttää asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Kaavasta poikkeava rakentaminen vaatii erillisen poikkeamisluvan hakemista.

Rakentamislain mukaan (RakL 57§ Poikkeaminen) 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.

Lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. (RakL 57§)

Poikkeaminen voi koskea esimerkiksi asema- tai yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rantavyöhykkeellä, jolla ei ole rantarakentamista ohjaavaa kaavaa, uudisrakentaminen tai sitä vastaava laajentaminen vaatii myös poikkeamisluvan.

Rakennuspaikan on myös täytettävä kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset.

Pomarkun kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen (KV 17.12.2020 § 56, voimaan 1.1.2021) IV luku käsittelee rakentamista asemakaava-alueen ulkopuolella - ranta-alueen rakennuspaikan edellytyksiä ei ole erikseen käsitelty (16 §), mutta rakentamisen määrää (17 §) ja rakennuksen sijoittumista rantarakentamisessa (18 §) sen sijaan on.

IV luvun 16 §:n (Rakennuspaikka) mukaan:

”Rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maasto suhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias ja pinta alaltaan riittävän suuri, kuitenkin vähintään 0,3 hehtaaria ja joka on kokonaisuudessaan hakijan hallinnassa yhdenmukaisella tavalla. Vahvistetussa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa annettuja tästä poikkeavia määräyksiä rakennuspaikan koosta on noudettava. Rakennuspaikkaa ei saa rakennusluvan myöntämisen jälkeen lohkoa tai halkoa myönnetyn rakennusluvan vastaisesti 0,3 hehtaaria pienempiin osiin tai vahvistetun yleiskaavan vastaisesti.

Mikäli on kysymyksessä vanha rakennuspaikka, joka ei täytä tämän rakennusjärjestyksen määräystä vähimmäispinta alasta, on talouskeskuksessa sijaitsevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen mahdollista sen estämättä mitä kokonaisrakennusoikeudesta on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.”

IV luvun 17 §:n (Rakentamisen määrä) mukaan:

”Rakennettaessa rantavyöhykkeelle saa rakennuspaikalle rakentaa yhden 1½ kerroksisen rakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 100 k- m². Lomamasunnon ja sen yhteyteen rakennettavien saunatilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 125 k-m², jolloin ei erillistä saunarakennusta hyväksytä. Lomarakennusten tulee olla enintään puolitoistakerroksisia eikä niiden korkeus saa ylittää 5,0 metriä.

Erillisen rantasaunan kerrosala saa olla enintään 25 k-m². Erillisiä talousrakennuksia saa olla yhteensä neljä kappaletta, kerrosalaltaan enintään 55 k-m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 155 k-m². Sauna- ja talousrakennusten tulee olla korkeudeltaan alisteisia päärakennukseen nähden. Katetun terassin pinta-ala saa olla enintään puolet rakennettavan rakennuksen kerrosalasta. Ranta-alueella pysyvään asumiseen käytetyllä rakennuspaikalla saa olla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 300 k-m² ja kerrosten lukumäärä 1½.”

IV luvun 18 §:n (Rakennuksen sijoittuminen rantarakentamisessa) mukaan:

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen.

Rannan sortumisen/eroosion välttämiseksi rakennuspaikalla tulee ranta-alueen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on sallittua.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä.

Rakennuspaikalle saa sijoittaa 4 momentin estämättä vähintään 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta yhden, kerrosalaltaan enintään 25 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen, jos rakennus liittyy yhtenäiseen rakennusryhmään tai muutoin sopeutuu ympäristökuvaan, ja jos jätevedet eivät aiheuta ympäristöhaittoja.

Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi ei voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä ole vaatimuksia.

Pomarkun kunnan vireillä olevassa rakennusjärjestyksen muutoksen luvun kolme (rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset) 11 §:ssä on määritelty rakennuspaikan vaatimukset ja rakennusoikeus sekä luvun yhdeksän (rakennuskohteen toteuttaminen) 25 §:ssä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutoksen vaatimukset ja edellytykset.

Pykälän 11 kohdan 11.2 (vesistöjen ranta-alueita koskevat yleismääräykset) mukaan;

Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan ranta-alue on suunnittelutarvealuetta, ellei alueella ole asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sitä voitavan käyttää luvan myöntämisen perusteena. Uuden rakennuksen rakentaminen ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa on kielletty.

Rakentaminen edellyttää täten joko poikkeamislupaa kiellosta tai kaavan laatimista. Olemassa olevaan päärakennukseen liittyen saa kiellon estämättä rakentaa talousrakennuksen. Päärakennuksen korvaaminen uudella edellyttää joko hyväksytyä poikkeamislupaa tai kaavalla osoitettua rakennusoikeutta. Ranta-alueelle muodostettavan uuden rakennuspaikan rantaviivan pituus on oltava vähintään 30 metriä keskiveden korkeuden mukaisena oiottuna rantaviivana.

Rakennuspaikalle on järjestettävä ympärivuotinen ja liikennöintikelpoinen tieyhteys, joka kestää vähintään 2-akselisen kuorma-auton massan (18 tn). Tieyhteys pitää olla myös nimetty siten, että voidaan antaa yksilöisty osoite asumista varten. Vesitien takana oleva saari ei tule kysymykseen pysyvän asumisen rakennuspaikkana.

Pykälän 11 kohdan 11.3 (rakennuspaikan koko ja rakentamisen määrä) / 11.3.3 (vesistön ranta-alue, lomarakennuspaikka) mukaan;

Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on vähintään 2000 m² asemakaava-alueiden ulkopuolella ja yleiskaava-alueilla, joissa ei ole rakennuspaikan kokoa koskevaa määräystä.

Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, korjausrakentamista tai vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakentamisluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa.

Loma-asumiseen hyväksytyille rantarakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntainen vapaa-ajan asuinrakennus sekä kooltaan ja korkeudeltaan päärakennukselle alisteisia talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteissa.

Rakennuksen kerrosluku lähempänä kuin 40 metrin etäisyydellä rantaviivasta saa olla enintään 1. Muutoin ranta-alueelle rakennettaessa kerrosluku saa olla enintään 1½.

Ympäristöön soveltuva kerrosluku tulee aina harkita tapauskohtaisesti.

Lupaa edellyttävien talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia ja päärakennukseen nähden alisteisia kerrosalaltaan ja korkeudeltaan. Rakennusten lukumäärä voi olla ranta-alueelle sijoittuvalla lomarakennuksen rakennuspaikalla enintään neljä (4) rakennusta rakennuspaikkaa kohden.

Vapaa-ajan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on 155 k-m², kuitenkin enintään 7 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Yksittäisten rakennusten koko saa olla enintään seuraava:

- vapaa-ajanasuinrakennus (1 kpl) 100 k-m²
- erillinen talousrakennus enintään 55 k-m²
- Rakennukseen liittyvät, yli 0,5 m korkeat kattamattomat terassit ja katokset saavat olla laajuudeltaan enintään 50 % rakennuksen pohjapinta-alasta.

Mikäli rakennusoikeutta annetaan poikkeamisluvalla enemmän, ei rakentamisen tehokkuus saa kuitenkaan ylittää 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ranta-alueella.

Pykälän 11 kohdan 11.3 (rakennuspaikan koko ja rakentamisen määrä) / 11.3.4 (vesistön ranta-alue, pysyvän asumisen rakennuspaikka) mukaan;

Uuden rakennuspaikan sekä käyttötarkoitusta lomarakennuksesta pysyvään asumiseen muutettaessa vähimmäispinta-ala on oltava vähintään 2000 m².

Vesistön ranta-alueelle sijoittuvan asuinrakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 m² rakennuspaikkaa kohti.

Asuinrakennuspaikalle on sallittua rakentaa yksi enintään yksiasuntoinen asuinrakennus, sekä päärakennusta palvelevia yksikerroksisia kooltaan ja korkeudeltaan päärakennukselle alisteisia talousrakennuksia rakennusoikeuden puitteissa.

Asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi (1) lähempänä kuin 40 metriä rantaviivaa.

Pykälä 25 käsittelee vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamista.

Kohdan 25.1 (yleiset vaatimukset) mukaan;

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen tulee täyttää rakentamislain luvussa 4 rakentamiselle asetetut tekniset vaatimukset, sekä sijoittamiselle asetetut vaatimukset rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n mukaisesti.

Käyttötarkoituksen muutoksen vaatiessa poikkeamisluvan, tulee rakentamisen täyttää lisäksi rakentamislain 57 §:n edellytykset poikkeamislualle.

Lisäksi rakennuspaikan tulee täyttää seuraavat vaatimukset, ellei oikeusvaikutteisessa kaavassa ole toisin määrätty:

- rakennuspaikan pinta-alan tulee olla rakennusjärjestyksen edellyttämän mukainen;
- rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoille ajettavan tien varrella;
- rakennuspaikan tulee tukeutua yhdyskuntataloudellisesti edulliseen sijaintiin, taajamaan tai kyläalueeseen ja sen läheisyydessä tulee sijaita ennestään pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja;

- ranta-alueella sijaitsevilla rakennuspaikoilla kaikkien rakennuksien etäisyyksien rantaviivasta sekä pinta-alojen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset;
- kiinteistön sijoituessa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle, tulee rakennukset liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Viemäriverkoston toiminta-alueen ulkopuolella jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa ympäristönsuojelulainsäädännön vaatimuksia sekä voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi vastoin kaavaa edellyttää aina lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ennen rakentamisluvan käsittelyä. Myönteisen poikkeamispäätöksen jälkeen käyttötarkoituksen muutokselle on haettava rakentamislupaa, jonka valmistelussa varmistetaan, että rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n edellytykset täyttyvät.

Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Kohdan 25.2 (rakennukselle asetettavat vaatimukset) mukaan;

Rakentamislupakäsittelyssä rakennukselle asetetaan seuraavat vaatimukset hakemuksen hyväksymiseksi:

- Rakennuksen tulee täyttää korjausrakentamiselle asetetut lämmöneristysvaatimukset.
Vaatimusten täytyminen tulee todistaa energiaselvityksellä.
Rakennuksesta on esitettävä rakenteiden U-arvolaskelmat sekä lämpöhäviölaskelma määräysten mukaisesti. Tarvittaessa on esitettävä suunnitelma toimenpiteistä, mikäli lämpöeristyksen puutteellisuuden takia on muuta rakennetta parannettava (kompensaatio) heikompa osaa vastaavasti.
- Huonekorkeus pitää olla vähintään 2400 mm.
- Makuuhuoneiden sijoituessa pääkerroksen ylä- tai alapuolelle, on käynti niihin oltava rakentamismääräysten mukaisen portaan kautta.
- Rakennuksessa tai sen välittömässä yhteydessä pitää olla asianmukainen peseytymistila; vähintään suihkukaappi.
- Rakennuksessa tai sen välittömässä yhteydessä pitää olla käymälä.
- Rakennuksessa on oltava asianmukainen varustus ruuan valmistukseen.
- Rakennuksessa tulee olla kiinteä lämmitysjärjestelmä, pelkkä takka tai vastaava lisälämmönlähde ei riitä ainoana lämmönlähteenä.

Pykälä 26 käsittelee laajentamista kaavoittamattomalla ranta-alueella:

Olemassa olevaa lomarakennusta voi alueidenkäyttölain 72 §:n rantarakentamiskiellon estämättä laajentaa vähäisesti edellyttäen, että rakennuksen muutoin voidaan katsoa täyttävän rakennusjärjestyksen sille asettamat vaatimukset. Vähäistä suurempi laajennus (laajennus enemmän kuin olemassa oleva) tai olemassa olevan asuinrakennuksen korvaaminen uudella edellyttää kunnan poikkeamislupaa.

26.05.2026

§ 82

Vähäisenä pidetään laajennusta, jonka jälkeen rakennuksen kerrosala on enintään 60 m². Edellä mainittua suurempi laajennus tai olemassa olevan luvallisen asuinrakennuksen korvaaminen kokonaan uudella rakennuksella edellyttää hyväksytyä poikkeamislupaa rakentamisluvan myöntämiseksi.

Haetun poikkeamisluvan arviointi

Hakija hakee Lehmusruusuu-nimelle kiinteistölle (kt. 608-402-1-238, os. Isojärventie 391) poikkeamislupaa vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentamiseksi ja käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi. Olemassa oleva loma-asunto on kerrosalaltaan 66 m² ja sitä laajennettaisiin 62 m²:llä; rakennuksen kerrosala laajennuksen jälkeen siis yhteensä 128 m². Erillistä saunarakennusta ei kiinteistöllä ole.

Kiinteistö sijaitsee Isojärven rannalla ja sille johtaa talvikunnostettu tie. Noin 300 metrin etäisyydellä kiinteistöstä on vakituista asutusta saman tien varrella sekä ennen että jälkeen ko. kiinteistön. Kiinteistön maapinta-ala on 3 300 m² ja rantaviivan pituus on n. 90 metriä. Alueella ei ole voimassa olevaa kaavaa. Kiinteistö ei ole kunnan vesi- eikä jätevesiverkoston alueella, mutta sen jätevesijärjestelmä on säännösten mukainen.

Rakennuspaikka täyttää sekä voimassa olevan että voimaan tulevan rakennusjärjestyksen vaatimukset. Myös voimaan tulevan rakennusjärjestyksen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen yleiset vaatimukset sekä rakennukselle asetettavat vaatimukset täyttyvät. Hakemusta on perusteltu ja naapureita on kuultu hankkeesta - heillä ole siitä huomautettavaa.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen siis täyttää rakentamislain 57 §:n edellytykset poikkeamisluvulle.

Hallintosäännön 23 §:n mukaan kunnanhallituksen ratkaisuvalltaan kuuluu kunnan päätösvallassa olevien poikkeamispäätösten (rakentamislaki, RakL 57 §) tekeminen.

Valmistelija

Mari Vallimäki

Esittelijä

kunnanjohtaja Mikko Airaksinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan rakennuksen laajentamiselle ja käyttötarkoituksen muutokselle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano

hakija
pääsuunnittelija
tekninen johtaja Mari Vallimäki