

Poikkeamislupahakemus loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi kiinteistöllä 578-403-18-2

Khall 15.12.2025
313/10.03.00.05/2025

Julkinen

Valmistelija

kaavoittaja Mika Hakkarainen, p. 040 187 7970.

Hakija Markku Parkkinen

Rakennuspaikka

Kunta Paltamo
Tila Kiviranta, 578-403-18-2
Osoite Manamansalontie 234a
Kaava Oulujärven rantayleiskaava
Pinta-ala 1,032 ha

Hakemus

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi. Rakennuspaikalla on sijaitsee 150 k-m² suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus 25 k-m² talousrakennukset 53 k-m² ja 20 k-m².

Kaavamääräys

Rakennuspaikka on osoitettu Oulujärven rantayleiskaavassa kaavamerkinnällä RA, rantaan rajoittuva loma-asuntoalue. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden 2-kerroksisen loma-asunnon. Loma-asunnon lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 4 kpl talousrakennuksia. Rantavyöhykkeellä rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla 7 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 250 k-m², josta päärakennuksen osuus on enintään 150 k-m². Talousrakennuksille tulee varata vähintään 40 % rakennusoikeudesta.

Poikkeaminen

Hanke poikkeaa yleiskaavan kaavamääräyksestä käyttötarkoituksen osalta.

Hakijan esittämät perustelut

Haetaan vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi. Vapaa-ajan asunto on valmistunut vuonna 2012 ja rakennettu vakituisen asunnon vaatimusten mukaisesti.

Poikkeamisvalta

Rakentamislain 57 §:n 1 momentin mukaan poikkeamisvalta on kunnalla. Paltamon kunnan hallintosäännön mukaan poikkeamisluvat ratkaisee kunnanhallitus.

Lausunnot ja naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen.

Kaavoittajan perustelut

Poikkeamishakemus koskee Oulujärven rantayleiskaavan mukaista ranta lomarakennuspaikkaa Oulujärven Pehkolanlahden alueella. Rakennuspaikalla oleva vapaa-ajan rakennus halutaan muuttaa vakituisen asumisen rakennukseksi. Rakennus täyttää vakituisen asumisen vaatimukset.

Alueella on vakituista asumista ja rakennuspaikka sijaitsee Manamansalontien (yleinen tie) varrella. Rakennuspaikka sopii pysyvään asumiseen.

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamiseen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Olemassa olevan ja asuinrakennuksen olennaiset tekniset vaatimukset täyttävän lomarakennuksen ottaminen asuinkäyttöön edistää rakennuksen muuntojoustavuutta, tilankäytön tehokkuutta sekä tyhjien tilojen määrän vähentämistä ja sitä kautta tukee rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Lupamaksu

Poikkeamisluvasta peritään kunnan hyväksytyn taksoituksen mukainen maksu.

- päätös myönteinen 500 €
- päätös kielteinen 300 €

Liitteet

Sijaintikartta

Ote Oulujärven rantayleiskaava.

Asemapiirros

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §

Rakennusvalvonnan taksat ja maksut (kunnanhallitus 17.12.2024 § 261)

Esittelijä

kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001.

Kunnanjohtajan
päättösehdotus:

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan loma-asunnon rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi tilalla Kiviranta 578-403-18-2 seuraavin perustein:

- olemassa olevan ja asuinrakennuksen olennaiset tekniset

vaatimukset täyttävän lomarakennuksen ottaminen asuinkäyttöön edistää rakennuksen muuntojoustavuutta, tilankäytön tehokkuutta sekä tyhjien tilojen määrän vähentämistä

- käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä
- poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta muutoin merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta päätöksenantopäivästä lukien. Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseen on haettava rakentamislupa (RaKL 42 §).

Kunnanhallitus:

Toimeenpano: ote, Kainuun ELY-keskus, hakija, elinympäristöpalveluiden palvelusihteeri (laskutus), kaavoittaja, rakennusvalvonta

Muutoksenhaku: Valitusoikeus kunnan RakL 57 §:n mukaisesta poikkeamislupapäätöksestä on RakL 180 §:n mukainen. Päätöksestä voi valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Valitusaika on 30 päivää.