

# Poikkeamislupapäätös loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi, Oulujärven rantayleiskaava, Varislahti, Keskitalo 578-407-3-15

Khall 08.10.2024 § 179  
219/10.03.00.05/2024

Julkinen

Valmistelija kaavoittaja Mika Hakkarainen, p. 040 1877 970.

**Hakija** Veijo Leinonen

## Rakennuspaikka

Kunta Paltamo  
Tila Keskitalo, 578-407-3-15  
Osoite Variskyläntie 60  
Kaava Oulujärven rantayleiskaava  
Pinta-ala n. 14250 m<sup>2</sup>

## Hakemus

Loma-asunnon rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi. Rakennusvalvonnan rakennusrekisterin mukaan rakennuspaikalla on vuonna 2002 valmistunut 56 k-m<sup>2</sup> suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus ja talousrakennukset 23 k-m<sup>2</sup> ja 35 k-m<sup>2</sup>.

## Kaavamääräys

Rakennuspaikka on osoitettu Oulujärven rantayleiskaavassa, Varislahden osa-alue kaavamerkinnällä RA loma-asunnon rakennuspaikaksi.

Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat määräykset:

*Merkinnällä on osoitettu loma-asutukselle varatut omarantaiset rakennuspaikat. Luku kenoviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän. Uuden loma-asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Ennen 1.1.1969 muodostuneilla kiinteistöillä rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla tulee olla vähintään 50 m yhtenäistä rantaviivaa.*

*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-m<sup>2</sup>, josta päärakennuksen osuus on enintään 150 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennuksille tulee varata vähintään 40 % rakennusoikeudesta.*

YHDYSKUNTARAKENTEEN KANNALTA EDULLINEN ASUMISEN  
VYÖHYKE RANTA-ALUEELLA

*Merkinnällä on osoitettu olemassa olevat kyläalueet ja muut yhdyskuntarakenteen kannalta edulliset asumisen vyöhykkeet, joilla suositaan tiiviimpää asumisen rakennetta ja vakituista asumista.*

### **Poikkeus**

Hanke poikkeaa yleiskaavan kaavamääräyksestä käyttötarkoituksen osalta. Hakija hakee poikkeamislupaa MRL 43 § 1 ja 2 momentista. MRL 43 § 1 momentin mukaan lupaa rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (*ehdollinen rakentamisrajoitus*). MRL 43 § 2 momentin mukaan yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (*rakentamisrajoitus*).

### **Selostus poikkeamisesta**

Rakennuslupapäätöstä ei voi tehdä kaavamääräyksen vastaisesti. Hakija hakee poikkeamislupaa MRL 43 §:n määräyksestä. Poikkeamisvalta MRL 171 §:n 1 momentin mukaan on kunnalla.

### **Hakijan esittämät perustelut**

Hakija hakee poikkeuslupaa muuttaa nykyinen vapaa-ajan tontti omakotitalotontiksi.

### **Poikkeamisvalta**

Paltamon kunnan hallintosäännön mukaan poikkeamisluvat käsittelee kunnanhallitus.

### **Lausunnot ja naapureiden kuuleminen**

Hakemuksen osalta on kuultu naapureita, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

### **Kaavoittajan perustelut**

Poikkeamishakemus koskee Oulujärven rantayleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa Valajanlahden rannalla. Rakennuspaikalla oleva vapaa-ajan rakennus halutaan muuttaa vakituisen asumisen rakennukseksi. Alueella on paljon paljon vakituista asumista. Rakennuspaikka sopii hyvin pysyvään asumiseen.

### **Kaavoittajan lausunto**

Poikkeamiselle on MRL 171 §:n mukaiset edellytykset. Hanke ei aiheuta huomattavaa haittaa kaavan toteutumiselle, alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävästi rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

### **Lupamaksu**

Poikkeamisluvasta peritään kunnan hyväksytyn taksoituksen mukainen maksu.

- päätös myönteinen 500 €
- päätös kielteinen 300 €

## **Liitteet**

sijaintikartta ja ote Oulujärven rantayleiskaavasta

## **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §, 171 § ja 125 §  
Paltamon kunnan rakennusvalvonnan maksut

Esittelijä

kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001.

Kunnanjohtajan  
päättöehdotus:

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan loma-asunnon rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi tilalla Keskitalo 578-407-3-15.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta päätöksenantopäivästä lukien. Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseen on haettava rakennuslupa (MRL 125 §).

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Toimeenpano: ote, päätöksestä Kainuun ELY-keskus, hakija, teknisten palveluiden palvelusihteeri (laskutus), kaavoittaja

Muutoksenhaku: Valitusoikeus kunnan MRL 171 §:n mukaisesta poikkeamislupapäätöksestä on MRL 193 §:n mukainen. Päätöksestä valitetaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Valitusaika on 30 päivää. Valitusaika lasketaan päätöksenantopäivästä. Kun kokousta ja asiaa koskeva pöytäkirja on tarkastettu ja allekirjoitettu, kunnan ilmoitustaululle laitetaan julkipanoilmoitus, josta ilmenee, minä päivänä tätä asiaa koskeva päätös annetaan antopäivä).