

**Poikkeamislupapäätös loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta vakituiseksi asunnoksi kiinteistöllä 578-403-45-2, Kuuskanlahden ranta-asemakaava**

Khall 20.05.2025 § 106  
118/10.03.00.05/2025

Julkinen

Valmistelija kaavoittaja Mika Hakkarainen, p. 040 1877 970.

Hakija Juha ja Irma Keränen

**Rakennuspaikka**

Kunta Paltamo  
Tila Lehtoranta, 578-403-45-2  
Osoite Lehtoniementie 4b  
Kaava Kuuskanlahden ranta-asemakaava  
Pinta-ala 12 540 m<sup>2</sup>

**Hakemus**

Loma-asunnon käyttötarkoituksen muutos vakituisesti asuinrakennukseksi. Rakennuspaikalla on sijaitsee 118 k-m<sup>2</sup> suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus, talousrakennukset 26 k-m<sup>2</sup> ja saunarakennus 23 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi haetaan poikkeamista kaavan mukaisesta 150 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden ylityksestä 60 k-m<sup>2</sup> varasto/autokatoksen rakentamista varten,

**Kaavamääräys**

Rakennuspaikka on osoitettu Kuuskanlahden ranta-asemakaavassa, kaavamerkinnällä RA, loma-asunnon rakennuspaikka. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden I 1/2-kerroksisen loma-asunnon talousrakennuksineen sekä saunan. Erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään viisi ja niiden yhteenlaskettu kerrosala enintään 150 m<sup>2</sup>, josta loma-asunnonosuus saa olla enintään 110 m<sup>2</sup> ja erillisen saunan osuus enintään 20 m<sup>2</sup>.

**Poikkeaminen**

Hanke poikkeaa ranta-asemakaavan kaavamääräyksestä käyttötarkoituksen osalta. Lisäksi hankeessa haetaan ranta-asemakaavan rakennusoikeuden ylittämistä. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi tulisi siten 210k-m<sup>2</sup>. Kaavan rakennusoikeus 150 k-m<sup>2</sup>.

**Hakijan esittämät perustelut**

Haetaan vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi ja poikkeamista rakennusoikeuden ylittämisestä 60 k-m<sup>2</sup> :llä uuden varastorakennus/autokatos rakentamiseksi.

**Käyttötarkoituksen muutos**

Kiinteistö peruskorjattiin ja laajennettiin v. 2018 – 2023 rakennusluvan 18-0031-R mukaisesti. Asuinrakennus ja sitä palveleva sauna remontoitiin ja laajennettiin pysyvään asumiseen

soveltuviksi ja monenlaisten elämäntilanteiden mukaan toimiviksi. Myös aitta/piharakennus remontoitiin samassa yhteydessä.

#### Rakennusoikeuden ylitys

Kiinteistön varastotilat, erityisesti työkoneiden – ja tarpeellisten polttomoottorilaitteiden säilytykseen ja polttopuiden ja muiden polttoaineiden säilytykseen tarkoitettut, ovat tällä hetkellä puutteelliset/puuttuvat kokonaan.

#### 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.

#### Kaavoittajan perustelut

Poikkeamishakemus koskee Kuuskanlahden ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa Oulujärven Kuuskanlahden rannalla. Rakennuspaikalla oleva vapaa-ajan rakennus halutaan muuttaa vakituisen asumisen rakennukseksi. Lisäksi haetaan poikkeamista kaavan mukaisesta enimmäis rakennusoikeudesta. Kaavan mukainen rakennusoikeus 150 k-m<sup>2</sup>. Hankkeen toteutuessa käytetty kerrosala 210 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden ylitys 60 k-m<sup>2</sup>, 40 %.

Alueella on vakituista asumista ja rakennuspaikka sijaitsee Manamansalontien (yleinen tie) varrella. Rakennuspaikka sopii pysyvään asumiseen. Paltamon kunnan voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä kaavoittamattomilla alueilla rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 250 k-m<sup>2</sup>. Uusi varasto/autokatos sijoittuu tontin takaosaan mantereen puolelle.

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 vähähiilisyttä.

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 vähähiilisyttä.

#### Lupamaksu

Poikkeamisluvasta peritään kunnan hyväksytyn taksoituksen mukainen maksu.

- päätös myönteinen 500 €
- päätös kielteinen 300 €

### **Liitteet**

Sijaintikartta

Ote Kuuskanlahden ranta-asemakaava

Asemapiiirros

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Rakentamislaki 57 §

Rakennusvalvonnan taksat ja maksut (kunnanhallitus 17.12.2024 § 261)

Esittelijä

kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001.

Kunnanjohtajan  
päätosehdotus:

Kunnanhallitus myöntää poikkeamisluvan loma-asunnon rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamiseen vakituisen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi tilalla Lehtoranta 578-403-45-2 sekä rakennusoikeuden ylityksen hakemuksen mukaisesti 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 rakennuslupa (AKL 125 §).

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

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

Muutoksenhaku: Valitusoikeus kunnan RakL 57 §:n mukaisesta poikkeamislupapäätöksestä on RakL 180 §: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).