



KIINTEISTÖ

Kiinteistötunnus	416-410-0001-0003
Tilan nimi ja rekisterinumero	Särkemä 1:3
Kiinteistön pinta-ala	7 200 m ²
	litiäntie 487b
Osoite	litiäntie 487b, 54710 LEMI
Osuus tilasta	koko tila
Kaavatilanne	Oikeusvaikutteinen yleiskaava

TOIMENPIDE

Haemme poikkeamislupaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseen vakituiseen asumiseen. Erillisellä rakennusluvalla haetaan myöhemmin käyttötarkoituksen muutos, jonka yhteydessä suoritetaan energiakorjaus-, muutos- ja laajennustöitä.

Lisäselvitys

Kiinteistö sijaitsee Lemin kunnan pienten järvien ja Lemi-litiä tienvarsialueen rantaosayleiskaava-alueella, jossa kaavamerkintänä on RA1. Haemme poikkeamislupaa loma-asunnon käyttötarkoituksen muutokseen vakituiseen asumiseen.

Perusteluita:

- rakennus on aikoinaan rakennettu kahdessa vaiheessa loma-asunnoksi
- rakennus on tarkoitus päivittää tekniseltä tasoltaan vastaamaan nykyaikaisempaa rakennustapaa ja -tekniikkaa
- osa parannuksista on tehty edellisten omistajien ja nykyisten omistajien toimesta
- loput parannuksista tehdään, kun poikkeamislupa on myönnetty ja rakennuslupa muutoksille päätöstetty
- perusparannuksilla parannetaan energiataloutta ja asuintilojen käyttömukavuutta
- alustavan energiaselvityksen pohjalta rakennus saadaan muutosten jälkeen täyttämään vakitukselle asunnolla esitetyt vaatimukset
- rakennuksessa on rossipohja, jolloin radonpitoisuus ei ole ongelma
- rakennus on liitetty kunnalliseen vesijohtoverkostoon jo aiemmin ja jätevesijärjestelmälle on haettu lupa vuonna 2025 ja se on valmistunut samana vuonna
- kiinteistölle on kunnostettu hyvät ja ympärivuotiset tieyhteydet
- kuntakeskuksen palvelut ovat vain noin 4 km päässä
- lähialueella on runsaasti vakituista asutusta
- muutoksen avulla voidaan parantaa kiinteistön ja asumisen jatkokehitystä vihreän siirtymän suuntaan hyödyntämällä lämmitykseen oman tilan polttopuita, luontaistaloutta ja vähentämällä yksityisautoilua
- alueella on kehittyneet tietoliikenne yhteydet ja mahdollistavat mm. etätöiden tekemisen ja lukuisten etäpalveluiden käyttämisen kohteella
- poikkeamislupamenettelyn kautta saadaan lisättyä alueelle myös uutta vakituista rakennuskantaa, joka luo elinvoima jatkossakin

Luvan valmistelija

Rakennustarkastaja

HAKEMUKSEN LIITTEET

- Todistus hallintaoikeudesta (27.7.2026)
- Hakemus (27.7.2026)
- Ote yleiskaavasta (27.7.2026)
- Asemapiirros (20.2.2026)



- Julkisivupiirustus (20.2.2026)
- Pohjapiirustus (20.2.2026)
- Leikkauspiirustus (20.2.2026)
- Naapurin kuuleminen (28.4.2026)
- Muu selvitys (20.2.2026)
- Muu liite (20.2.2026)

KUULEMINEN

Hankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63 § / MRL 133 § mukaisesti. / Naapurit on kuultu kunnan toimesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. (13.5.2026)

PERUSTELUT

Hakemuksessa on esitetty pienten järvien ja Lemi-litiä tienvarsialueen rantaosayleiskaavan loma-asunnon rakennuspaikaksi osoitetun rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinpaikaksi. Rakennuspaikka sijaitsee Särkemäjoen rannalla litiäntien varressa.

Alueella on voimassa pienten järvien ja Lemi-litiä tienvarsialueen rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty 29.8.2006 § 24. Kaavassa rakennuspaikka on osoitettu loma-asunnon rakennuspaikaksi (RA). Rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Kaksi loma-asuntoa, joista toisen kerrosala ei saa ylittää 30 k-m². Rakennusten tulee sijaita samassa pihapiirissä.

- Saunan, jonka kerrosala on enintään 30 k-m².

- Muita talousrakennuksia.

Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 200 k-m². Suurimman sallitun yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 80 k-m².

Hakemuksessa haetaan poikkeamista rantaosayleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta eli loma-asunnon käyttötarkoitus muutetaan vakituiseksi asunnoksi.

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen mm. kaavan käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä (Rakentamislaki 57 §), jos poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

1. Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

- Ranta-alueen maankäyttö, rakennuspaikat, ympäristön vaaliminen, yleinen virkistys ja muut vastaavat kaavallista suunnittelua edellyttävät kysymykset on jo ratkaistu oikeusvaikutteisella yleiskaavalla. Poikkeaminen yleiskaavasta koskee vain rakennuspaikan käyttötarkoitusta.

- Rakennuspaikan lähellä on useampia vakituisen asumiseen osoitettuja paikkoja, jotka ovat kaavassa AP-alueita. Omakotitaloja 2 km säteellä kyseisestä rakennuspaikasta on useita kymmeniä.

- Alueelle johtaa tie. Tieyhteys ei siten edellytä erityistä suunnittelua.

- Rakennuspaikka on riittävän suuri ja se soveltuu maasto-olosuhteiltaan hyvin ympärivuotisen asumisen rakennuspaikaksi.

- Rakennuspaikalla on jo nyt toteutettu jätevesiasetuksen mukainen viemäröinti.

2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

- Rakennuspaikkaan ei liity erityisiä ympäristöarvoja.

3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelamista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

- Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tai tiedossa olevia muinaismuistoja.

4) Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

- Muutos ei lisää rakennuspaikkojen lukumäärää. Käyttötarkoituksen muutos voimassassa olevaan kaavaan nähden ei aiheuta merkittävää tarvetta ympäristön muuttamiseen. Käyttötarkoituksen muutos ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä voi aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.



LEMI

Tekninen lautakunta

Lupatunnus 416-2026-13

PÄÄTÖS

Poikkeamispäätös

3 / 3

PÄÄTÖSEHDOTUS

Tekninen lautakunta tutustuu asiakirjoihin ja päättää myöntää poikkeamisluvan hakijan esittämässä muodossa, koska rakennuspaikka on vanha eikä muutos oleellisesti muuta tilannetta tällä alueella. Hankkeelle on haettava rakentamislupa poikkeamispäätöksen voimassa olon aikana.