

## Poikkeaminen kiinteistölle 422-414-39-4

Kaupunginhallituksen lupajaosto 13.04.2023 § 28  
202/10.03.00.01/2023

Valmistelija

Rakennustarkastuspäällikkö

### **Hakija:**

Kiinteistön omistaja

### **Hakemuksen kohde:**

Kylänlahden kylän Akinahven -niminen tila RN:o 39:4 osoitteessa Niemukantie 7. Kiinteistön pinta-ala 3754 m<sup>2</sup>.

### **Kaavatilanne:**

Alueella ei ole kaavaa.

### **Rakennushanke:**

Vuonna 2003 valmistuneen lomarakennuksen muuttaminen asuinrakennukseksi.

### **Rakentamisrajoitus:**

Rakentaminen ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle, jolla ei ole vahvistettua kaavaa (MRL 72 §).

### **Kuuleminen:**

Naapurien kuuleminen on suoritettu. Huomautuksia hankkeesta ei ole annettu.

### **Rakennuspaikan vesi- ja jätehuolto sekä tieyhteys yms.:**

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys. Omistajan antamien tietojen mukaan tie pidetään ajettavana myös talvikuukausina. Rakennuspaikka on liitetty sähköverkkoon. Alue kuuluu järjestetyn jätehuollon piiriin, mutta alueella ei ole yleistä vesi- tai viemäriverkostoa. Vapaa-ajan asunnosta wc-vedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat vedet maaperäkäsittelyyn n. 40 metrin päähän vesistöstä. Saostuskaivojen määrästä/osastoinnista ei ole tietoa. Järjestelmä on ilmoitettu valmistuneen vuonna 2003, jolloin jätevesijärjestelmien rakentaminen hajaseutualueella ei ollut erillisiä luvanvaraisia toimenpiteitä. Käyttövesi otetaan omasta kaivosta.

### **Hakijan esittämät perustelut ja erityiset syyt:**

---

### **Vt. maankäyttöpäällikön lausunto:**

Poikkeaminen koskee kiinteistöä Akinahven rno 39:4 (422-414-39-4) Viekijärven rannalla, osoitteessa Niemukantie 7 81820 Kylänlahti. Rakennuspaikka on Kylänlahden kylän keskuksen läheisyydessä. Poikkeamisella haetaan vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2003 valmistunut vapaa-ajan asunto talousrakennuksineen.

Maankäyttö ei ota kantaa vapaa-ajan asunnon soveltavuuteen muuttamalla se MRL:n mukaiseksi vakituiseksi asunnoksi. Maankäyttö ei ota kantaa myöskään rakennuspaikan soveltavuuteen Lieksan kaupungin rakennusjärjestyksen tai MRL:n mukaisen vakituisen rakennuksen rakennuspaikaksi.

Kohteesta on yksityistietä noin 0,8 km Kylänlahdentielle, josta matkaa Lieksan kaupungin keskustaan palvelujen ääreen on yli 15 km. Kylänlahdesta on koululais- ja Kimpakyyti-kuljetuksia Lieksan keskustaan. Kiskobussi Lieksaan ja Nurmekseen kulkee kerran päivässä suuntaansa. Muuta julkista liikennettä ei ole. Kylänlahdessa ei ole peruspalveluja kuten päiväkotia, koulua tai kauppaa. Etäisyydestä palvelujen ääreen voi aiheutua esim. merkittävää lasten kuljetusvelvoitetta ja muita kustannuksia kaupungin taholle. Asiasta tulisi pyytää ao. viranomaisten lausunto/näkemys. Hakemuksessa ei ole esitetty myöskään, miten talvisaikaan tiet pidetään liikennöitävässä kunnossa (lisäksi mm. palo- ja pelastustoimen pääsy alueelle).

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleis- tai asemakaavaa. Poikkeamisen kohteena olevan rakennuspaikan lähialueella on kolme muutakin vapaa-ajan asumiseen rakennettua rakennuspaikkaa. Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksen kautta myös muut samassa tilanteessa olevat ovat oikeutettuja vastaavaan käyttötarkoituksen muutokseen. Alueen soveltuvuus ympärivuotiseen rakentamiseen tulee tutkia ensisijaisesti kaavalla.

Poikkeamislupahanke ei kuitenkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, mikäli vaatimukset täyttävä jätevesien käsittelyjärjestelmä rakennetaan. Alue ei kuulu luokiteltuun pohjavesialueeseen. Alueella on järjestetty jätteenkeräys.

Alueella ei ole muinaismuistokohteita, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Hanke ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska ranta-alue on jo rakennettu.

#### **Rakennustarkastuspäällikön selvitys:**

Kyseessä on 1 ½ kerroksisesta n. 55 m<sup>2</sup>:n kokoisesta hirsirakenteisesta alun perin majoitusrakennukseksi rakennetusta pienehköstä lomamökistä. Rakennuksen pohjakerroksessa sijaitsee tupa/oleskelutila, makuuhuone, keittiö sekä suihku/wc. Sauna on erillisessä rakennuksessa. Parvikerroksessa on lisämakuutilat. Rakennus ei kaikilta osin täytä asuinrakennuksen vaatimuksia ja parvitiiloja ei voi käyttää varsinaiseen asumiseen, koska sinne johdetut porrastikkaat eivät täytä portaille asetettuja vaatimuksia. Vaipan rakenteet eivät myöskään täytä rakentamisajankohdalla asetettuja lämmöneristysvaatimuksia. Tosin energiatehokkuuden parantaminen kohteessa on toteutettavissa melko helposti.

Rakennuspaikka soveltuu maaperänsä, topografiansa ja kokonsa puolesta asuinomakotirakennuspaikaksi. Maaperä on hiekkaa tai hiekkaista moreenia. Rakennuksen kohdalla maanpinta on n. 4 metriä ylempänä vesistöä ja rakennuksen ja rannan välissä on suojapuusto. Rakennuksen etäisyys rannasta on n. 30 metriä. Jätevesien käsittely voidaan toteuttaa asetettujen vaatimusten mukaisesti. Etäisyys rantaviivasta on riittävä ja maaperä soveltuu harmaiden vesien käsittelyyn.

Rakennuspaikka sijaitsee Kylänlahden kylän tuntumassa, jossa on vakituista asumista ja alue kuuluu koulukuljetuspiiriin. Lähimmät vakituiseen asuinkäyttöön olevat kiinteistöt ovat vajaan kilometrin päässä. Etäisyys kaupungin keskustan palveluihin ei ole kohtuuttoman kaukana ja julkisia liikenneyhteyksiä on tarjolla.

Esittelijä	Rakennustarkastuspäällikkö
Päätösehdotus	<p>Lieksan kaupunginhallituksen lupajaosto päättää myöntää poikkeamislupahakemuksen ehdollisesti. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitykset jätevesikäsittelyn sekä energiatehokkuuden parantamisesta.</p> <p>Perustelut: Hanke ei ole ristiriidassa Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n kanssa. Alue on jo rakennettu ja rakennuspaikka soveltuu vakituiseen ympärivuotiseen asumiseen. Naapureilla ei ole huomauttamista hankkeesta.</p> <p>Sovelletut lainkohdat MRL 116 §, 117 §, 171 §, 173 §, 174 §</p>
Päätös	<p>Lieksan kaupunginhallituksen lupajaosto päätti myöntää poikkeamislupahakemuksen ehdollisesti. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitykset jätevesikäsittelyn sekä energiatehokkuuden parantamisesta.</p> <p>Perustelut: Hanke ei ole ristiriidassa Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n kanssa. Alue on jo rakennettu ja rakennuspaikka soveltuu vakituiseen ympärivuotiseen asumiseen. Naapureilla ei ole huomauttamista hankkeesta.</p>
Lisätietoja	Rakennustarkastuspäällikkö Jorma Sarkkinen, p. 040 1044 790, sähköposti jorma.sarkkinen(at)lieksa.fi
Jakelu	Hakija Pohjois-Karjalan ELY-keskus Maankäyttö