

## Poikkeaminen kiinteistölle 422-418-7-25

Kaupunginhallituksen lupajaosto 03.08.2023 § 63  
416/10.03.00.01/2023

Valmistelija Rakennustarkastuspäällikkö

### Hakija:

Kiinteistön omistaja

### Hakemuksen kohde:

Nurmijärven kylän Purola -niminen tila RN:o 7:25 osoitteessa  
Muntsurinjärventie 19b. Kiinteistön pinta-ala 3520 m<sup>2</sup>.

### Kaavatilanne:

Alueella on Nurmijärvi-Savijärvi alueen rantaosayleiskaava, vahvistettu  
23.4.2001.

### Rakennushanke:

Vuonna 1990 valmistuneen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen  
muuttaminen vakituisesti asunnoksi.

### Rakentamisrajoitus:

Hanke on kaavan vastainen. Käyttötarkoitukseltaan yhden asunnon talon  
sijoitus loma-asuntoalueelle (RA).

### Kuuleminen:

Naapurien kuuleminen on suoritettu. Naapureilla ei ollut huomautettavaa  
hankkeeseen.

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

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys ja lomarakennukseen on  
sähköliittymä. Rakennuspaikka kuuluu Nurmijärven vesiosuuskunnan  
toiminta-alueeseen (vain vesijohtoverkosto). Rakennuspaikkaa ei ole liitetty  
vesijohtoverkkoon, vaan käyttövesi saadaan omasta lähdepohjaisesta  
kaivosta (kantovesi). Vähäisille jätevesille saunasta on harmaavesien  
imeytyskaivot. Kohteessa on kuivakäymälä. Alue kuuluu järjestetyn  
jätehuollon piiriin.

### Hakijan esittämät perustelut ja erityiset syyt:

-

### Vt. maankäyttöpäällikön lausunto:

Poikkeaminen koskee kiinteistöä Purola rno 7:25 (422-418-7-25)  
Muntsurinjärven rannalla, osoitteessa Muntsurinjärventie 19b, 81970  
Jongunjoki. Rakennuspaikka on Nurmijärven kylän keskuksen  
läheisyydessä. Poikkeamisella haetaan vapaa-ajan asunnon muuttamista  
vakituisesti asunnoksi. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1990 valmistunut  
vapaa-ajan asunto talousrakennuksineen.

Alueella on voimassa Lieksan kaupunginvaltuuston 23.4.2001 § 67  
hyväksymä Nurmijärvi-Savijärvi alueen rantaosayleiskaava. Kaavassa  
kiinteistö kuuluu loma-asuntoalueeseen (RA). Alue on tarkoitettu  
omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Kaavassa ei ole määräystä,  
jolla käyttötarkoituksen muutos olisi sallittua. Kaava on oikeusvaikutteinen  
ja sitova. Kyseiselle kaava-alueelle ei ole aikaisemmin myönnetty loma-  
asunnon muutosta vakituisesti asunnoksi.

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksen kautta myös muut samassa tilanteessa olevat ovat oikeutettuja vastaavaan käyttötarkoituksen muutokseen rantaosayleiskaavan alueella. Tällöin rantaosayleiskaavan tavoitteleva alueellinen käyttötarkoitus ja maankäytön ratkaisut mahdollisesti kumoutuisivat muutoin kuin kaavaa muuttamalla. Alueen soveltuvuus ympärivuotiseen vakituiseen asumiseen tarkoitettu rakentaminen tulisi tutkia kaavalla, viimeistään mikäli jatkossa tulee useampia käyttötarkoituksen muutoksia. Nyt kyseessä olevan yksittäisen hankkeen toteutuessa sen ei voida sanoa aiheuttavan oleellista haittaa kaavoitukselle, sen toteuttamiselle tai alueiden muulle järjestämiselle.

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

Kohteesta on Muntsurinjärventietä pitkin matkaa noin 1,8 km Nurmijärventielle, josta matkaa Lieksan kaupungin keskustaan palvelujen ääreen on noin 28 km. Nurmijärveltä on koululais- ja kimppekyytikuljetuksia Lieksan keskustaan. Muuta julkista liikennettä ei ole. Nurmijärvellä ei ole peruspalveluja kuten päiväkotia, koulua tai kauppa. Kylällä on kahvila, jossa on elintarvikemyyntiä. 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).

Poikkeamislupahanke ei kuitenkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, mikäli vaatimukset täyttävä jätevesien käsittelyjärjestelmä rakennetaan. Alueella toimii Nurmijärven vesiosuuskunta. Kiinteistö ei ole liittynyt vesiosuuskuntaan. Alue ei kuulu luokiteltuun pohjavesialueeseen. Alueella on järjestetty jätteenkeräys.

Kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä 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.

Maankäyttö ei puolla poikkeamislupahakemusta osayleiskaavan vastaisena.

Maankäytöllä ei ole muuta lausuttavaa poikkeamislupahakemukseen.

#### **Rakennustarkastuspäällikön selvitys:**

Rakennuspaikka sijaitsee vesistön rannalla Nurmijärven melko vilkkaan kyläalueen läheisyydessä. Rakennuspaikka soveltuu vakituiseen asuinkäyttöön kokonsa ja topografiansa puolesta. Muutoksen alainen lomarakennus sijaitsee n. 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta kumpareen päällä. Rakennuksen korkeusasema vesistöön nähden on n. 4...5 metriä korkeampi.

Kohteen jätevesijärjestelmältä ei nykyisellään ole asetettu erityisiä vaatimuksia, koska se on kantoveden varassa. Jos kohde esim. liitetään

vesiosuuskunnan vesijohtoverkoston ja vedenkäyttö huomattavasti lisääntyy, voidaan jätevedet kuitenkin käsitellä kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä jätevesiasetuksen vaatimukset täyttävästi.

Kyseessä on alun perin n. 23 m<sup>2</sup> suuruisesta vuonna 1990 valmistuneesta loma-asunnosta, johon on tehty 10 m<sup>2</sup> laajennus vuonna 2021. Laajennuksen yhteydessä on mm. alkuperäisen osan yläpohjatilaa lämmöneristystä parannettu. Rakennus on hyväkuntoinen myös alkuperäiseltä osalta, joskin se ei kaikilta osin täytä kaikkia asuinrakennukselle nykymääräysten mukaisia vaatimuksia. Rakennuksen terveydellisiä oloja, asunnon viihtyisyyttä ja energiatehokkuutta on laajennuksen yhteydessä saatu parannettua eikä voida sanoa, että vakituisella asumisella heikennetään rakennuksen terveydellisiä olosuhteita tai käyttöturvallisuutta.

Rakennuksen pienen koon vuoksi suurilla investoinneilla ei myöskään ole saavutettavissa kuin pieniä säästöjä energian kulutukseen ja olisi kohtuutonta vaatia laajempia energiakorjauksia. Suurin yksittäinen hyöty saavutetaan ilmalämpöpumpulla, jota hakija on jo suunnitellut hankittavan sähköpatterien sijaan. Lämmitystä voidaan myös ylläpitää varaavalla takalla.

Lähin käyttötarkoitukseltaan yhden asunnon talo on lähinaapurissa mutta se on loma-asuntokäytössä. Lähin vakituisesti asuttu rakennuspaikka sijaitsee n. 650 metrin päässä samalla rannalla saman tien varrella. Tiellä on myös hakijan kertoman mukaan talvikunnossapito.

Esittelijä

Rakennustarkastuspäällikkö

Päätösehdotus

Lieksan kaupunginhallituksen lupajaosto päättää myöntää poikkeamisluvan.

Perustelut:

Rakennuspaikka täyttää asuinrakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Sen pinta-ala on riittävä. Rakennuspaikan jätevedet voidaan käsitellä kiinteistöllä määräysten mukaisesti. Hanke ei aiheuta tieliittymämuutoksia yleiselle tielle. Rakennuspaikan vakituisella asuinkäytöllä ei ole haittaa viereisten rakennuspaikkojen loma-asumiskäyttöön. Naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

Koska rakennuspaikka on jo rakennettu ja siellä oleskellaan ympärivuotisesti, ei käyttötarkoituksen muutoksella vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä hanke muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut lainkohdat:

Maankäyttö- ja rakennuslaki § 116, § 117, § 171, §173, §174

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jona aikana hankkeelle on haettava rakennuslupa.

Päätös

Lieksan kaupunginhallituksen lupajaosto päätti myöntää poikkeamisluvan.

Perustelut:

Rakennuspaikka täyttää asuinrakennuspaikalle asetetut vaatimukset. Sen pinta-ala on riittävä. Rakennuspaikan jätevedet voidaan käsitellä

kiinteistöllä määräysten mukaisesti. Hanke ei aiheuta tieliittymämuutoksia yleiselle tielle. Rakennuspaikan vakituisella asuinkäytöllä ei ole haittaa viereisten rakennuspaikkojen loma-asumiskäyttöön. Naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

Koska rakennuspaikka on jo rakennettu ja siellä oleskellaan ympärivuotisesti, ei käyttötarkoituksen muutoksella vaikeuteta luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä hanke muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut lainkohdat:

Maankäyttö- ja rakennuslaki § 116, § 117, § 171, §173, §174

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jona aikana hankkeelle on haettava rakennuslupa.

Lisätietoja

Rakennustarkastuspäällikkö Jorma Sarkkinen, p. 040 1044 790,  
sähköposti jorma.sarkkinen(at)lieksa.fi