

Poikkeamislupa kiinteistö 541-411-18-67, käyttötarkoituksen muutos

Kaupunkirakennelautakunta 04.06.2026 § 53
207/10.03.00.02/2026

Rakennustarkastaja:

Hakemuksen kohde:

Nurmeksen kaupungin Keskustaajaman rantaosayleiskaavan Pielisen ranta-alue, tilan nimi Mäntyniemi, kiinteistötunnus 541-411-18-67.

Kaavatilanne:

Poikkeamislupahakemuksen kohteena olevalla alueella on voimassa Keskustaajaman rantaosayleiskaava 9.4.2013.

Rakennushanke:

Käyttötarkoituksen muutos, loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta pysyvään asumiseen edellyttää, ettei muutos haittaa kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueidenkäytön järjestämistä.

Rakennusluvan yhteydessä on varmistettu, että rakennus täyttää olennaiset tekniset vaatimukset (Rakentamislaki 29 §).

Kiinteistön 541-411-18-67 pinta-ala:

Poikkeamislupahakemuksen kohteena olevan kiinteistön pinta-ala on 5456 m².

Rakentamisrajoitus:

Rakennushanke on voimassa olevan kaavan vastainen. Kaavassa rakennuspaikka on loma-asuntojen korttelialue (RA).

Asian käsittelyyn liittyvät lait, määräykset, asetukset:

Poikkeamislupa, rakentamislaki RL 57 §

Alueidenkäyttölaki

Rakentamislaki RL 42 §

Rakentamislaki RL 64 §

Poikkeamislupahakemuksen hakijan esittämät perustelut ja erityinen syy:

Kohde sijaitsee lähellä Nurmeksen kaupungin palveluita. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys, oma jätevesijärjestelmä ja talousvesi tulee kunnallisesta verkosta. Lämmitysjärjestelmänä on maalämpö, joka on energia- ja uusiutuvana luonnonvarana maalämpö on ympäristöystävällinen lämmitysmuoto.

Naapurien kuuleminen:

Naapurien kuuleminen on suoritettu rakennusluvan hakemisen aikana sekä poikkeamisluvan hakemisen aikana. Kuulemiset suoritettiin hakijan sekä Nurmeksen kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.

Kiinteistö 541-411-18-20: Ei huomautettavaa

Kiinteistö 541-411-18-63: Ei huomautettavaa

Rakennuspaikan vesi-, jätevesi ja jätehuolto sekä tieyhteys:

Kohde on järjestetyssä jätehuollossa.

Talousvesi on kunnallisessa vesijohtoverkossa.

Rakennuksessa on kaksoisviemärijärjestelmä, jätevedet (mustat vedet) johdetaan kahteen 5.2 m³ umpisäiliöön ja harmaat vedet 1,5 m³ sakosäiliön kautta maasuodattamoon.

Tieyhteys on kohteeseen käytettävissä ympärivuoden. Kohteen etäisyys Nurmeksen keskustasta noin 3 km.

Yleiskaavan erityismääräykset, rakennuspaikan vähimmäiskoko, rakennuspaikan rakennusoikeudellinen kerrosala:

Muodostettavan uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko tulee olla ranta-alueilla vähintään 3500 m². Mikäli kiinteistö voidaan liittää vesi- ja viemäriverkkoon, voi rakennuspaikan pinta-ala olla pienempi, kuitenkin vähintään 2500 m².

Asuinrakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla AO, RA ja RM -alueella vähintään 35 metriä, mikäli maasto- ja maisemmalliset olosuhteet eivät muuta edellytä.

Erillispientalojen alueella (AO) rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen rakennusoikeus saa olla enintään 300 k-m² (kerrosala).

Loma-asuntoalueella (RA) rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen rakennusoikeus saa olla enintään 250 k-m² (kerrosala).

Rakennuspaikan käytetty kerrosala:

Rakennuspaikalla on käytetty yhteensä 250 k-m² (kerrosala).

Maankäytön lausunto ja perustelut:

Hakemuksen kohteena olevalla alueella (541-411-18-67) on voimassa Nurmeksen kaupungin keskustaajaman rantaosayleiskaava. Rakennushanke on voimassa olevan kaavan vastainen. Kaavassa rakennuspaikka on loma-asuntojen korttelialue (RA), joten hanke edellyttää poikkeamislupaa.

Huomioon otettavaa on, että hanke

- Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
- Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ratkaisuvalta:

1.1.2026 Nurmeksen kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaan Kaupunkirakennelautakunta päättää RakL 57 §:n mukaisista poikkeamisluvista.

Mikäli poikkeamislupapäätös on myönteinen:

- Rakentamislupa käyttötarkoituksen muutokselle on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaisuuden tulosta.

Tekninen johtaja:

Kaupunkirakennelautakunta myöntää poikkeamisluvan haetulle loma-asunnon muuttamiselle vakituiseksi asunnoksi.

Huomioon otettavaa on, että hanke

- Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
- Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella rakentamispaikalla (RA) ja ympäristössä on kaavan mukaisesti olemassa olevaa AO-rakentamista, jolloin merkittävää poikkeamaa alueen maankäytössä ei tällä käyttötarkoituksen muutoksella synny.

Kaupunkirakennelautakunta:

Ehdotus hyväksyttiin. Merkittiin pöytäkirjaan, että tämän kokousasian käsittelyssä kuultiin asiantuntijana rakennustarkastaja Tapio Rokkosta. Merkittiin pöytäkirjaan, että Arto Siira liittyi kokoukseen Teamsin välityksellä tämän kokousasian käsittelyn aikana klo 9.35. Sovittiin, että kokouksen puheenjohtajana jatkaa Veli-Matti Hurskainen.