

Poikkeaminen kiinteistölle 422-405-13-89

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 10.09.2026 § 40
496/10.03.00.06/2026

Valmistelija

Rakennustarkastuspäällikkö

Hakija:

Kiinteistön omistaja

Hakemuksen kohde:

Hattusaaren kylän Ahola -niminen tila RN:o 13:89 osoitteessa
Aholahdentie 17b

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa 25.6.1987 vahvistettu Purnulahden rantakaava.

Rakennushanke:

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Rakentamisrajoitus:

Hanke on kaavan vastainen. Vakituisen asuinrakennuksen sijoittaminen lomarakennuspaikalle.

Hakijan esittämät perustelut ja erityiset syyt:

Kiinteistö on ollut pääasiallinen asuinpaikkani jo elokuusta 2024 lukien. Kiinteistö sopii ympärivuotiseen asumiseen ja ansiotyöni teen etätöinä.

Naapureiden kuuleminen:

Naapurien kuuleminen suoritettu. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen.

Rakennuspaikan vesi- ja jätevesihuolto sekä tieyhteys yms.:

Kiinteistölle on olemassa oleva tieyhteys. Kohteessa on kiinteistökohtainen jätevesien käsittely. Harmaat vedet johdetaan olemassa olevan kaksiosaisen saostuskaivon kautta imeyttämöön, jonka etäisyys rannasta on n. 60 metriä. Wc-vedet johdetaan olemassa olevaan 5,3 m³ umpisäiliöön. Kiinteistö on liitetty sähköverkkoon ja alue kuuluu järjestetyn jätehuollon piiriin.

Maankäytön suunnittelijan lausunto:

Poikkeaminen koskee kiinteistöä Ahola rno 422–405–13–89 osoitteessa Aholahdentie 17b 83960 Koli Pielisen rannalla. Poikkeamisella haetaan vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi. Kiinteistöllä on vuonna 2011 valmistunut ympärivuotiseen käyttöön soveltuva vapaa-ajan asuinrakennus talousrakennuksineen.

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan lääninhallituksen vahvistama Purnulahden ranta-asemakaava. Kaavassa kiinteistö kuuluu loma-asuntojen korttelialueeseen (RA). Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Kaavassa ei ole määräystä, jolla käyttötarkoituksen muutos olisi sallittua. Kaava on oikeusvaikutteinen ja sitova. Kaava-alueelle on aikaisemmin myönnetty poikkeaminen loma-asunnon muuttamiseksi vakituiseksi asunnoksi.

Rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksen kautta myös muut samassa tilanteessa olevat ovat oikeutettuja vastaavaan käyttötarkoituksen muutokseen ranta-asemakaavan alueella. Tällöin ranta-

asemakaavan tavoitteleva alueellinen käyttötarkoitus ja maankäytön ratkaisut mahdollisesti kumoutuisivat muutoin kuin kaavaa muuttamalla. Alueen soveltuvuus ympärivuotiseen rakentamiseen 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 vakituiseksi asunnoksi. Maankäyttö ei ota kantaa myöskään rakennuspaikan soveltuvuuteen Lieksan kaupungin rakennusjärjestyksen tai AKL:n mukaisen vakituisen rakennuksen rakennuspaikaksi.

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

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 puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä. Hanke on Lieksan kaupungin tavoitteiden mukainen mm. etätöiden mahdollistaminen ja uusien asukkaiden saaminen kuntaan. Maankäytöllä ei ole muuta lausuttavaa poikkeamislupahakemukseen.

Esittelijä

Rakennustarkastuspäällikkö

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto päättää myöntää poikkeamisen.

Perustelut

- Rakennus on alun perin rakennettu ympärivuotiseen käyttöön. Se täyttää teknisiltä ominaisuuksiltaan vakituisen asuinrakennuksen vaatimukset. Käyttötarkoituksen muutos ei vaadi laajennuksia tai maisemaan vaikuttavia rakennustoimia.
- Kiinteistöllä on jo valmiit, viralliset vaatimukset täyttävät vesi- ja jätevesijärjestelmät, sähköliittymä sekä toimiva jätehuolto. Muutos ei aiheuta kaupungille uusia teknisten infrarakenteiden kustannuksia tai kunnossapitovelvollisuuksia.
- Kiinteistölle on valmis tieyhteys, jonka talvikunnossapito on järjestetty. Rakennuspaikalle ajo ja huoltoliikenne tukeutuvat olemassa olevaan tieverkkoon.
- Naapurien kuuleminen on suoritettu, eikä hankkeesta ole jätetty huomauttamista. Muutos ei aiheuta haittaa tai haitallisia ympäristövaikutuksia naapurikiinteistöille tai alueen muulle käytölle.
- Alueella on jo ennestään vakituista asutusta, ja olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen tukee kestävästä kehitystä sekä säästää uusia luonnonalueita.
- Vaikka alue on osoitettu lomarakennuksille, käyttötarkoituksen muutos ei muuta alueen rakennustehokkuutta, korttelirakennetta tai

maisemakuvaa. Muutos ei myöskään aiheuta lisärakentamispainetta rannalle.

Sovelletut lainkohdat

Rakentamislaki (751/2023) 57 §, 64 §, 70 §, 187 §

Alueidenkäyttölaki (132/1999) 58 § 1 mom.

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden aikana poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Tänä aikana hankkeelle on haettava rakentamislupa.

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto päätti myöntää poikkeamisen.

Perustelut

- Rakennus on alun perin rakennettu ympärivuotiseen käyttöön. Se täyttää teknisiltä ominaisuuksiltaan vakituisen asuinrakennuksen vaatimukset. Käyttötarkoituksen muutos ei vaadi laajennuksia tai maisemaan vaikuttavia rakennustöitä.
- Kiinteistöllä on jo valmiit, viralliset vaatimukset täyttävät vesi- ja jätevesijärjestelmät, sähköliittymä sekä toimiva jätehuolto. Muutos ei aiheuta kaupungille uusia teknisten infrarakenteiden kustannuksia tai kunnossa-pitovelvollisuuksia.
- Kiinteistölle on valmis tieyhteys, jonka talvikunnossapito on järjestetty. Rakennuspaikalle ajo ja huoltoliikenne tukeutuvat olemassa olevaan tie-verkkoon.
- Naapurien kuuleminen on suoritettu, eikä hankkeesta ole jätetty huomauttamista. Muutos ei aiheuta haittaa tai haitallisia ympäristövaikutuksia naapurikiinteistöille tai alueen muulle käytölle.
- Alueella on jo ennestään vakituista asutusta, ja olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen tukee kestäväää kehitystä sekä säästää uusia luonnonalueita.
- Vaikka alue on osoitettu lomarakennuksille, käyttötarkoituksen muutos ei muuta alueen rakennustehokkuutta, korttelirakennetta tai maisemakuvaa. Muutos ei myöskään aiheuta lisärakentamispainetta rannalle.

Sovelletut lainkohdat

Rakentamislaki (751/2023) 57 §, 64 §, 70 §, 187 §

Alueidenkäyttölaki (132/1999) 58 § 1 mom.

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden aikana poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Tänä aikana hankkeelle on haettava rakentamislupa.

Lisätietoja

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

Jakelu

Hakija
Lupa- ja valvontavirasto
Maankäyttö