

## Poikkeamislupa kiinteistötunnus 541-411-66-25

Kaupunkirakennelautakunta 11.08.2025 § 45  
264/10.03.00.02/2025

Rakennustarkastaja: **Lausunnon antaja:**  
Kaupunkirakennelautakunta  
Maankäyttö 1.8.2025

### **Hakemuksen kohde:**

Nurmeksen kaupungin Pielisen-Kuokkastenjärven rantaosayleiskaavan Pielisen ranta-alue, tilan nimi Kotiranta, kiinteistötunnus 541-411-66-25.

### **Kaavatilanne:**

Hakemuksen kohteena olevalla alueella (541-411-66-25) on voimassa Pielisen-Kuokkastenjärven rantaosayleiskaava 26.4.2001.

### **Rakennuspaikan pinta-ala:**

Kiinteistön 541-411-66-25 pinta-ala on 7200 m<sup>2</sup>. Kiinteistön omistajat omistavat viereisen kiinteistön 541-411-66-67, jonka pinta-ala on 5870 m<sup>2</sup>.

### **Rakennushanke:**

Loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

### **Rakentamisrajoitus:**

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

### **Hakijan esittämät perustelut ja erityinen syy:**

Kiinteistön omistamalla alueella on ollut aikoinaan vanha asuinrakennuspaikka. Vanha hirsinen omakotitalo sijaitsee nykyisin kiinteistöllä 541-411-66-67, joka on tällä hetkellä hakijan talousrakennuksena.

Alueella on pysyvää asutusta ja loma-asuntoja.

Rakennuksen käyttö tulee pysymään ennallaan. Rakennus täyttää asuinrakennuksen vaatimukset. Rakennuksessa on maalämpö sekä aurinkosähköjärjestelmä.

### **Naapurien kuuleminen:**

Naapurien kuuleminen: (RakL 64 §), naapurien kuulemiset suoritti Nurmeksen kaupungin rakennusvalvonta.

Kiinteistö 541-411-22-26: Ei huomautettavaa

Kiinteistö 541-411-66-70: Ei huomautettavaa

Rakennuspaikan vesi-, jätevesi ja jätehuolto sekä tieyhteys:

Kiinteistö on järjestetyssä jätehuollossa.

Talousvesi tulee omasta poravesikaivosta.

Rakennuksessa on kaksoisviemäröinti; jätevedet (wc) johdetaan 6000 litran umpisäiliöön ja harmaat vedet johdetaan saostussäiliön kautta imeytyskenttään.

Tietyhteys on kohteeseen käytettävissä ympäri vuoden. Kohteen etäisyys Nurmeksen keskustaan on 15 km.

#### **Aikaisempi poikkeamislupa:**

Kohteelle on myönnetty poikkeamislupa 10.9.2013 (Rakennus- ja ympäristölautakunta § 113) rakennusoikeuden ylittämiseksi. Rakennusoikeuden ylitys on ollut yhteensä 24 k-m<sup>2</sup> (17,1 %).

Kiinteistötietoselvityksen pohjalta tehdyn selvityksen perusteella, kohteesta on purettu kaksi vanhaa huonokuntoista rakennusta. Rakennusoikeudellista kerrosalaa (k-m<sup>2</sup>) RA-alueella saa olla kaavan mukaan 140 k-m<sup>2</sup>. Rakennettua kerrosalaa kohteessa on tällä hetkellä 149 k-m<sup>2</sup> (6 %).

#### **Maankäytön lausunto ja perustelut:**

Hakemuksen kohteena olevalla alueella (541-411-66-25) on voimassa Pielisen-Kuokkastenjärven rantaosayleiskaava 26.4.2001. 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:**

1.6.2025 Nurmeksen kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaan Kaupunkirakennelautakunta päättää RakL 57 §:n mukaisista poikkeamisluvista.

Tekninen johtaja:

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta myöntää poikkeamisen kaavan mukaisesta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta.

Perustelut:

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

Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteidensaavuttamista.

Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Käyttötarkoituksen muutoksella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä. Ratkaisu edistää

tilankäytön tehokkuutta. Muutoksen tavoitteet ovat linjassa rakentamislain yleisempien hiilineutraaliuden ja olemassa olevan rakennuskannan kestävyyttä ja elinkaariominaisuuksiltaan taloudellisia ratkaisuja korostavien tavoitteiden kanssa. Jo olemassa olevien ja käyttökelpoisten tilojen hyödyntäminen on ekologisesti kannatettavampaa kuin rakennusten purkaminen tai rakennuskannan jääminen vaille käyttöä.

Loma-rakennus täyttää asuinrakennuksen vaatimukset. Kiinteistön omistajaa ja poikkeamislupanhakijaa edellytetään tekemään seuraavat toimenpiteet, mikäli poikkeamislupapäätös on myönteinen:

- Rakentamislupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaisuuden tulosta.
- Rakentamislupahakemukseen on liitettävä päivitetty energiatodistus. Energiatodistuksen voimassaoloaika on kymmenen vuotta sen laatimispäivästä lukien.

Kaupunkirakennelautakunta:

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkitään pöytäkirjaan, että rakennustarkastaja Tapio Rokkonen esitteli asian kaupunkirakennelautakunnalle. Tapio Rokkonen poistui tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.18.