

Poikkeamislupa kiinteistötunnus 541-409-11-63

Kaupunkirakennelautakunta 11.08.2025 § 44
263/10.03.00.02/2025

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

Hakemuksen kohde:

Nurmeksen kaupungin Pielisen-Kuokkastenjärven rantaosayleiskaavan Pielisen ranta-alue, Lipinlahti, tilan nimi Kopra, kiinteistötunnus 541-409-11-63.

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Kopraksen rantakaava 22.03.1990 ja Pielisen-Kuokkastenjärven rantaosayleiskaava 26.4.2001.

Ranta-asemakaava, joka aikaisemmin tunnettiin nimellä rantakaava, on yksityiskohtainen suunnitelma alueen maankäytöstä ja rakentamisen järjestämisestä.

Ranta-asemakaava on oikeusvaikutuksiltaan vahvempi kuin rantaosayleiskaava.

Rakennuspaikan pinta-ala:

Kiinteistön 541-409-11-63 pinta-ala on 2000 m². Kiinteistön omistaja on ostanut lisämaata 2100 m². Kiinteistön pinta-ala yhdistämisen jälkeen tulee olemaan 4100 m². Kiinteistöjen yhdistäminen on vireillä.

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:

Kiinteistöllä ovat aikaisemmin asuneet kiinteistön omistajan vanhemmat 15 vuotta.

Paluumuuttajina Nurmekseen ja asuminen olemassa olevassa kiinteistössä, varmistaa rakennusten kunnossapidon, huolehtimisen ympäristöstä sekä osallistumisen kyläyhdistyksen toimintaan. Kylän elinvoimaisuuden kannalta on tärkeää, että kylälle tulee lisää asukkaita ympärivuotiseen asumiseen myös loma-asumisen lisäksi. Lähialueella on tällä hetkellä neljä ympärivuotista asuinrakennusta. Erityisenä syynä voidaan pitää sitä, että rakennuspaikalla ja hankkeella on erityinen merkitys poikkeamisluvan hakijoille sekä se, että olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja hyödyntäminen.

Naapurien kuuleminen:

Naapurien kuuleminen: (RakL 64 §), naapurien kuulemiset suorittivat poikkeamisluvanhakijat.

Kiinteistö 541-409-11-80: Ei huomautettavaa, 16.5.2025

Kiinteistö 541-409-11-74: Ei huomautettavaa, 15.5.2025

Kiinteistö 541-409-11-83: Ei huomautettavaa, 15.5.2025

Kiinteistö 541-409-11-50: Ei huomautettavaa, 15.5.2025

Rakennuspaikan vesi-, jätevesi ja jätehuolto sekä tieyhteys:

Kiinteistö on järjestetyssä jätehuollossa.

Talousvesi tulee omasta vesikaivosta.

Nykyinen jätevesijärjestelmä on kaksi betonista rengaskaivoa.

Järjestelmä ei täytä nykyisiä vaatimuksia. Kiinteistön omistaja on teettänyt uudet jätevesisuunnitelmat ja jätevesijärjestelmä uusitaan kokonaan.

Uuden jätevesijärjestelmän toimintaperiaate on panospuhdistamo eli biologiskemiallinen pienpuhdistamo varustettuna langattomalla hälytysjärjestelmällä.

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

Maankäytön lausunto ja perustelut:

Alueella on voimassa Kopraksen rantakaava 22.03.1990 ja Pielisen-Kuokkastenjärven rantaosayleiskaava 26.4.2001.

Ranta-asemakaava, joka aikaisemmin tunnettiin nimellä rantakaava, on yksityiskohtainen suunnitelma alueen maankäytöstä ja rakentamisen järjestämisestä. Ranta-asemakaava on oikeusvaikutuksiltaan vahvempi kuin rantaosayleiskaava. Rakennushanke on voimassa olevan kaavan vastainen. Kaavassa rakennuspaikka on loma-asuntojen korttelialue (RA). ja hanke edellyttää poikkeamislupaa.

Huomioon otettavaa on, että käyttötarkoituksen muutos:

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 tavoitteiden saavuttamista.
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.

Ranta-asemakaavassa ja rantaosayleiskaavassa on kaavoitettu erillispientalojen korttelialue rakennuspaikan lähialueelle.

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

- Rakentamislupa käyttötarkoituksen muutokselle on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.
- Rakentamislupahakemukseen on liitettävä erillinen energiaselvitys ja -todistus.

Kaupunkirakennelautakunta:

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittään pöytäkirjaan, että rakennustarkastaja Tapio Rokkonen esitteli asian kaupunkirakennelautakunnalle.