

Poikkeamislupa kiinteistö 541-411-20-15, käyttötarkoituksen muutos

Kaupunkirakennelautakunta 03.08.2026 § 63
259/10.03.00.02/2026

Rakennustarkastaja:

Hakemuksen kohde:

Nurmeksien kaupungin Pielisen-Kuokkastenjärven rantaosayleiskaava alueella, tilan nimi TYTTÖNIEMI, kiinteistötunnus 541-411-20-15. Maapinta-ala 0,2000 ha
Poikkeamisluvan hakija omistaa viereisen kiinteistön 541-411-20-16, HIEKKALAHTI. Maapinta-ala 1,8 ha.

Kaavatilanne:

Poikkeamislupahakemuksen kohteena olevalla alueella on voimassa Pielisen-Kuokkastenjärven rantaosayleiskaava 27.09.2000.

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.

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

Rakennukselle on laadittu erillinen energiatodistus.

Kiinteistön 541-411-20-15 pinta-ala:

Poikkeamislupahakemuksen kohteena olevan kiinteistön pinta-ala on 0,2 ha.

Rekisteriyksiköiden yhdistäminen:

Poikkeamisluvan hakija on laittanut vireille Maanmittauslaitokselle kiinteistöjen TYTTÖNIEMI ja HIEKKALAHTI yhdistämisen.

Kiinteistöjen yhdistämisellä on tarkoitus yhdistää hakijan omistamat kiinteistöt yhdeksi kiinteistöksi. Yhdistämisessä kiinteistön kiinteistötunnus ja myös tilan nimi muuttuu. Maapinta-ala yhteensä 2 ha.

Huomioitava, että kiinteistön 541-411-20-16 alueella on merkintä kaavassa yk/22. Alueidenkäyttölain 41 § 2 mom:n nojalla osa-alueella kielletään rakentaminen ja rakennelmien tekeminen sekä toiminnot, jotka vaarantavat osa-alueen suojeluarvoja.

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. Asumisjärjestelyjen muuttuessa haemme lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutosta pysyvään asumiseen. Haluamme jatkossakin säilyttää Nurmeksen kotipaikkana. Kiinteistölle on hyvä tieyhteys, oma jätevesijärjestelmä ja talousvesi tulee omasta porakaivosta. Lämmitysjärjestelmänä on maalämpö, joka on energia- ja uusiutuvana luonnonvarana ympäristöystävällinen lämmitysmuoto.

Naapurien kuuleminen:

Naapurien kuuleminen on suoritettu rakennuslupan hakemisen aikana sekä poikkeamislupan hakemisen aikana. Kuulemiset suoritettiin hakijan sekä Nurmeksen kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.

Kiinteistö 541-411-19-52: Ei huomauttamista

Kiinteistö 541-411-19-46: Ei huomauttamista

Kiinteistö 541-411-19-47: Ei huomauttamista

Rakennuspaikan vesi-, jätevesi ja jätehuolto sekä tieyhteys:

Kohde on järjestetyssä jätehuollossa.

Talousvesi tulee omasta porakaivosta.

Rakennuksessa on kaksoisviemärijärjestelmä, jätevedet (mustat vedet) johdetaan kahteen 5.5 m³ umpisäiliöön ja harmaat vedet puhdistamoon. Puhdistamon purkuvedet on ohjattu noin 40 metrin päähän rannasta. Puhdistamon yhteydessä on erillinen 2 m³ saostuskaivo.

Jätevesien käsittelyt ovat voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisia.

Tieyhteys on kohteeseen käytettävissä ympärivuoden. Kohteen etäisyys Nurmeksen keskustasta noin 6 km.

Rantaosayleiskaavan erityismääräykset, rakennuspaikan vähimmäiskoko, rakennuspaikan rakennusoikeudellinen kerrosala:**AO – alueet:**

Muodostettavan rakennuspaikan vähimmäiskoko tulee olla ranta-alueilla vähintään 4000 m².

Asuinrakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla AO, AM ja AT -alueella vähintään 40 metriä ja RA ja RM -alueilla vähintään 30 metriä, mikäli maasto- ja maisemmalliset olosuhteet eivät muuta edellytä.

Lomarakennuksen rakennuslupapäätöksessä 16-0025-R on myönnetty vähäisenä poikkeamisena rantaosayleiskaavan vaatimuksen etäisyydestä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta. Olemassa olevan ja käyttötarkoituksen muutoksen alainen rakennuksen etäisyys on 20 metriä keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Rakennusoikeudellinen kerrosala AO-alueilla saa olla enintään 250 k-m² ja RA-alueilla 140 k-m²

Rakennuspaikan käytetty kerrosala:

Rakennuspaikalla on käytetty yhteensä 124 k-m² (kerrosala). Poikkeamislupa ei nosta rakennuspaikan rakennusoikeutta RA-merkinnän (140 k-m²) mukaisesta AO-merkinnän (250 k-m²) mukaiseen arvoon. Poikkeamislupa liittyy käyttötarkoituksen muutokseen vapaa-ajan asumisen muuttamisesta pysyvään asumiseen. Rakennusoikeuden kasvattaminen 250 k-m² ei ole vähäinen poikkeaminen.

Kiinteistöjen yhdistämisen jälkeen rakennusoikeutta on jäljellä 16 k-m². Rakennusoikeutta voidaan käyttää päärakennusta palvelevaa talousrakennusta varten.

Maankäytön lausunto ja perustelut:

Hakemuksen kohteena olevalla alueella (541-411-20-15) on voimassa Nurmeksen kaupungin Pielisen-Kuokkastenjärven 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:

1.7.2026 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 vakituisesti asunnoksi.

Huomioon otettavaa on, että

- Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
- Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Hanke sijaitsee rantaosayleiskaavan mukaisella rakentamispaikalla (RA) ja ympäristössä on kaavan mukaisesti olemassa olevaa AO-

rakentamista, jolloin merkittävää poikkeamaa alueen maankäytössä ei tällä käyttötarkoituksen muutoksella synny.

- Poikkeamislupa ei nosta rakennuspaikan rakennusoikeutta RA-merkinnän (140 k-m²) mukaisesta AO-merkinnän (250 k-m²) mukaiseen arvoon. Poikkeamislupa liittyy käyttötarkoituksen muutokseen vapaa-ajan asumisen muuttamisesta pysyvään asumiseen.

Kaupunkirakennelautakunta:

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämän kokousasian aikana kuultiin asiantuntijana rakennustarkastaja Tapio Rokkosta.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Tapio Rokkonen poistui kokouksesta klo 17.46.