

Poikkeamislupa kiinteistö 541-411-32-29

Kaupunkirakennelautakunta 14.09.2026
291/10.03.00.02/2026

Rakennustarkastaja:

Hakemuksen kohde:

Nurmeksen kaupungin Puukarinniemi, tilan nimi on Männikkölä, kiinteistötunnus 541-411-32-29.

Kaavatilanne:

Poikkeamislupahakemuksen kohteena olevalla alueella on voimassa Pielisen-Kuokkastenjärven rantaosayleiskaava 27.09.2000, Kv 26.04.2001 § 50.

Kiinteistön pinta-ala:

Kiinteistön 541-411-32-29 pinta-ala on 5,480 ha.

Rantaosayleiskaavan AM:

Kohteena olevalla alueella on rantaosayleiskaavalla osoitettu AM alue; Maatilojen talouskeskusten alue. Alueelle saa sijoittaa maataloutta ja siihen soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevaa rakentamista asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksineen. Rakentamisen yleisissä perusteissa on kirjoitettu, että AM -alueilla sekä osa-alueilla tai kohteilla, joilla kaavassa sallitaan rakentamista, tätä yleiskaavaa saadaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena (1.1.2025 lähtien rakentamisluvan). AM-alueella on vanha hirsirunkoinen varastorakennus ja kaksi lautarakenteista talousrakennusta. Hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä on toisistaan riippumattomia eri rakennuspaikkoja, AM ja RA, joilla on omat itsenäiset oikeutensa ja määräyksensä.

Rakentamishanke:

Lomarakennuspaikan (RA) siirtäminen saman kiinteistön alueella ja lomarakennuksen rakentaminen talousrakennuksineen uudelle sijoituspaikalle asemapiirustuksen osoittamalle alueelle.

Rakennettava lomarakennus ei tarvitse rakentamislain 42 §:n mukaista rakentamislupaa, koska rakennus on kooltaan alle 30 k-m² ja alle 120 m³.

Vaikka rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaan rakennettavalle lomarakennukselle ei tarvita rakentamislupaa, ei se tarkoita muusta sääntelystä luopumista.

Rakentamisrajoitus:

Alueelle on laadittu rantaosayleiskaava, mihin on hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle merkitty 1 RA rakennuspaikka. Kiinteistölle ei saa muodostaa kahta RA rakennuspaikkaa.

Asian käsittelyyn liittyvät lait:

Rakentamislaki 57 §, Poikkeamislupa

Rakentamislaki 42 §, Rakentamisen luvanvaraisuus ja edellytykset

Rakentamislaki 64 §, Kuuleminen ja tiedottaminen
Alueidenkäyttölaki 72 §, Rantarakentaminen (MRL 72 §)
Alueidenkäyttölaki 73 §, Ranta-alueiden sisältövaatimukset (MRL 73 §)
Rakentamislaki 45 § ja 51 §, Sijoittamisen edellytykset ja yleiskaava
Rakentamislaki 187 §, Poikkeamisluvan hyödyntäminen ja voimassaolo
Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä (431/2023)

Hakijan esittämät perustelut ja erityinen syy:

Rantaosayleiskaavaan merkitty (RA) rakennuspaikka on rakennuskelvoton paikka. Karttaan merkityn paikan läpi kulkee mökkitie kahdelle lomarakennukselle, eikä tietä tien linjausta voi muuttaa ympäristön vuoksi. Rakennuspaikan edessä oleva lahti on kuivunut ja nurmettunut. Rakennuspaikalla sijaitsee myös Pieliseen laskeva luonnonpuro, jossa keväisin tai maastossa muuten runsaan veden aikaan on voimakas virtaus. Puro lähtee lähes kahden kilometrin päästä.

Aikaisemmassa rakennusluvassa on huomioitu rakennuskelvoton (RA) paikka ja saunarakennukselle on myönnetty rakennuslupa alueelle, mihin haetaan poikkeamislupaa lomarakennuksen rakentamiselle.

Naapurien kuuleminen:

Rakentamislaki 64 §:

Kunnan on ennen poikkeamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa.

Kuuleminen suoritettiin poikkeamislupanhakijan toimesta RakL 64 §:n mukaisesti. Hakija on toimittanut Nurmeksen kaupungin rakennusvalvontaan kuulemisesta luotettavan selvityksen.

Naapurien kuulemiseen liittyvät asiakirjat ovat oheismateriaalina lautakunnan jäsenillä.

Lausunnot:

Rakennusvalvontaan on toimitettu ulkopuolisen antama lausunto rantaosayleiskaavan osoittaman rakennuspaikan soveltuvuudesta rakentamiseen.

Lausunto on oheismateriaalina lautakunnan jäsenillä.

Rakennuspaikan muodostaminen:

Poikkeamislupahakemuksessa ei ole kyse uuden rakennuspaikan muodostamisesta ranta-alueelle tai emätilan rakennusoikeuden ylittämisestä. Kyse on rantaosayleiskaavan mukaisen, olemassa olevan loma-asuntoaikan (RA) uudelleen sijoittamisesta saman kiinteistön 5,480 ha sisällä.

Rakentamishanke ei kasvata alueen rakennustehokkuutta tai loma-asuntojen määrää, joten se ei vaaranna kaavan toteuttamista.

Rantaosayleiskaavaan merkitty loma-asunto (RA) paikka on rakennusteknisesti kelpaamaton rakennuksen sijoittamiselle. Alueen

läpi virtaa puro, joka tulisi ottaa huomioon rakentamisessa ja edellyttäisi luonnonmukaisesti virtaavalle purolle muutoksia.

Aikaisempi rakennuslupa:

Saunarakennukselle on myönnetty v. 2001 rakennuslupa (01-0062-R) siten, ettei se sijoitu rantaosayleiskaavassa merkitylle loma-asuntopaikalle (RA).

Rantaosayleiskaavassa merkitty loma-asuntopaikka (RA):

On huomioitava, ettei poikkeamisluvalla saada poistettua loma-asuntomerkintää (RA) kartalta. Loma-asuntopaikka (RA) merkintä jää edelleen samalla alueelle, mihin se on merkitty, kun yleiskaavaa on laadittu.

Tavoitteena on, ettei kiinteistölle muodostu kahta loma-asuntopaikkaa (RA).

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL), Alueidenkäyttölain (AKL) ja Rakentamislain mukaan maankäytön suunnittelun tulisi pääsääntöisesti tapahtua kaavalla. Harkinnassa on otettava huomioon MRL 73 §:n (AKL 73 §) ranta-alueiden loma-asutusta koskevat yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset. Rakentamisella ei myöskään saa loukata muiden maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta.

Sitova ehto:

Mikäli poikkeamislupapäätös on myönteinen, tulee päätökseen kirjata seuraavasti:

Ehto 1:

Tämä poikkeamispäätös oikeuttaa rantaosayleiskaavan mukaisen lomarakennuspaikan (RA) siirtämiseen kiinteistön 541-411-32-29 sisällä asemapiirustuksen osoittamaan uuteen paikkaan. Ehto 3. edellyttää rakennuksen sijaintikatselmusta ja sijaintimittausta. Päätöksen sitovana ehtona on, että tämä uusi lomarakennuspaikka (RA) korvaa kokonaan rantaosayleiskaavassa alkuperäisen RA-paikan.

Tämän poikkeamisluvan ja myöhemmin rakentamisluvan mukainen lomarakennus talousrakennuksineen (suurin sallittu rakennusoikeus 140 k-m², yleiskaavan mukaisesti) muodostavat kiinteistön yhden lomarakennuspaikan.

Tieto rakennuspaikan siirrosta ja siihen liittyvistä rajoituksista viedään pysyvänä merkintänä Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (RYHTI) rakennusvalvonnan lupakäsittelyssä.

Ehto 2:

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan laivoimaiseksi tulosta ja haettava rakentamishankkeelle rakentamislupa.

Ehto 3:

Hakijan on tehtävä kirjallinen ilmoitus (sähköposti) 14 vuorokautta ennen töiden aloittamista Nurmeksen kaupungin kirjaamoon. Lomarakennuspaikalla suoritetaan sijaintikatselmus ja sijaintimittaus rakennusvalvonnan toimesta.

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä

Jatkossa kunta toimittaa rakentamisen luvituksessa muodostuvaa tietoa ja suunnitelmia rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (RYHTI). Tieto on kansallisesti yhtenäisessä muodossa ja se siirretään kuntajärjestelmästä rajapinnan kautta valtakunnalliseen tietojärjestelmään.

Poikkeamisen edellytykset:

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

Ratkaisuvalta:

1.7.2026 Nurmeksien kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaan Kaupunkirakennelautakunta päättää Rakentamislain 57 §:n mukaisista poikkeamisluvista.

Vs. tekninen johtaja:

Kaupunkirakennelautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 541-411-32-29 seuraavin sitovin ehdoin:

Ehto 1:

Tämä poikkeamispäätös oikeuttaa rantaosayleiskaavan mukaisen lomarakennuspaikan (RA) siirtämiseen kiinteistön 541-411-32-29 sisällä asemapiirustuksen osoittamaan uuteen paikkaan. Ehto 3. edellyttää rakennuksen sijaintikatselmusta ja sijaintimittausta. Päätöksen sitovana ehtona on, että tämä uusi lomarakennuspaikka (RA) korvaa kokonaan rantaosayleiskaavassa alkuperäisen RA-paikan.

Tämän poikkeamisluvan ja myöhemmin rakentamisluvan mukainen lomarakennus talousrakennuksineen (suurin sallittu rakennusoikeus 140 k-m², yleiskaavan mukaisesti) muodostavat kiinteistön yhden lomarakennuspaikan.

Tieto rakennuspaikan siirrosta ja siihen liittyvistä rajoituksista viedään pysyvänä merkintänä Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (RYHTI) rakennusvalvonnan lupakäsittelyssä.

Ehto 2:

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan laivoimaiseksi tulosta ja haettava rakentamishankkeelle rakentamislupa.

Ehto 3:

Hakijan on tehtävä kirjallinen ilmoitus (sähköposti) 14 vuorokautta ennen töiden aloittamista Nurmeksien kaupungin kirjaamoon.

Lomarakennuspaikalla suoritetaan sijaintikatselmus ja sijaintimittaus rakennusvalvonnan toimesta.

Kaupunkirakennelautakunta: