

Poikkeamislupa kiinteistö 541-413-47-13

Kaupunkirakennelautakunta 26.10.2026 § 90
293/10.03.00.02/2026

Rakennustarkastaja:

Hakemuksen kohde:

Nurmeksien kaupungin Metsä osa-alue I yleiskaavan Kuohattijärven Itälahden ranta-alue. Tilan nimi KARHUNKIELI, kiinteistötunnus 541-413-47-13.

Kaavatilanne:

Hakemuksen kohteena olevalla alueella on voimassa Metsäkylä osa-alue I yleiskaava 03.06.2003 / 11.11.2005.

Kiinteistön pinta-ala:

Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön pinta-ala on 7200 m².

Rakentamishanke:

Käyttötarkoituksen muutos, loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

Loma-asunnon rakennusoikeudellinen kerrosala: 76 k-m².

Talousrakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala: 48 k-m²

Rakennuspaikan käytetty rakennusoikeus yhteensä: 124 k-m²

Lomarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeudesta: 35 m

Rakennustekniset edellytykset:

Rakennusluvan 21-0033-R yhteydessä on varmistettu, että lomarakennus täyttää voimassa olevan Rakentamislain (751/2023) 29 §:n mukaiset olennaiset tekniset vaatimukset asuinrakennukselle. Vaatimuksiin kuuluvat myös terveellisyys ja turvallisuus.

Rakentamislupa ja energiatodistus:

Kyseessä oleva käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asunnoksi edellyttää, mikäli poikkeamislupapäätös on myönteinen, rakentamislupaa. Rakentamislupa on haettava myönteisen poikkeamislupapäätöksen lainvoimaisuuspäivästä lukien kahden vuoden sisällä tai muuten poikkeamislupa raukeaa.

Rakentamislupavaiheessa luvanhakijan on esitettävä virallinen energiaselvitys ja energiatodistus.

Yleiskaavallinen tarkastelu:

Käyttötarkoituksen muutos ei saa aiheuttaa:

- 1) haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuksia luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamiselle;
- 3) vaikeuksia rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) vaikutuksiltaan merkittävää rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamisrajoitus:

Rakennushanke on voimassa olevan Metsäkylä osa-alue I yleiskaavan vastainen. Yleiskaavassa rakennuspaikka on tarkoitettu pääasiassa omarantaisia loma-asuntoja varten.

Asian käsittelyyn liittyvät lait, määräykset, asetukset:

Rakentamislaki 57 §, poikkeamislupa

Rakentamislaki 42 §, rakentamislupa

Rakentamislaki 64 §, kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta

Poikkeamislupahakemuksen hakijan esittämät perustelut ja erityinen syy sekä tarkoituksenmukaisuusharkinta:

Erityinen syy:

Käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä. Olemassa oleva rakennus soveltuu ympärivuotiseen käyttöön, ei edellytä rakenteellisia muutoksia.

Hakemuksen kohteena oleva paikka halutaan muuttaa vakituisesti asunnoksi ja asua siellä puolet vuodesta. Vakitukselle asunnolle on mahdollista saada postiosoite.

Tarkoituksenmukaisuusharkinta:

Tarkoituksenmukaisuusharkinnassa on otettava huomioon yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet; yhdenvertaisuusperiaate, objektiviteettiperiaate, suhteellisuusperiaate ja tarkoitussidonnaisuuden periaate.

Naapurien kuuleminen:

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

Naapurin kuuleminen suoritettiin poikkeamislupanhakijan toimesta. Rakentamislain 64 § mukaan kunnan ei ole tarpeen järjestää kuulemista siltä osin kuin hakija on esittänyt luotettavan selvityksen naapurien kuulemisesta.

Poikkeamislupanhakija on toimittanut sähköiseen luvankäsittelyjärjestelmään lupapisteeseen naapurin kuulemisesta sähköpostiviestin, jota voidaan pitää luotettavana selvityksenä naapurin kuulemisesta. Kuulemiseen liittyvä asiakirja on oheismateriaalin lautakunnan jäsenillä.

Rakennuspaikan vesi-, jätevesi ja jätehuolto sekä tieyhteys:

Talousvesi tulee omasta rengaskaivosta.

Jätehuolto on järjestetty jätekimppana (Jätekuikko Oy).

Rakennuksessa on polttava käymälä. Harmaat vedet johdetaan kaksiosaiseen saostussäiliöön ja edelleen maasuodattamoon.

Järjestelmän etäisyys vesikaivosta on noin 52 metriä ja järveen noin 46 metriä.

Maankäytön lausunto:

Kiinteistö sijaitsee Metsäkylän osa-alue I yleiskaavassa loma-asuntoalueella (RA). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu pääasiassa omarantaisia loma-asuntoja varten. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 140 k-m².

Kiinteistöllä sijaitsevan loma-asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi poikkeaa yleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Poikkeamisluvan edellytykset:

Rakentamislain (751/2023) 57 § mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisluvan. Poikkeamislupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1. Aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
2. Vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
3. Vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
4. Johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Huomioita maankäytön näkökulmasta:

Rakennuspaikka sijaitsee Kuohattijärven rannalla, pääasiassa loma-asumiseen tarkoitettulla alueella. Metsäkylän osa-alue I yleiskaavassa järven rannalle on osoitettu arviolta hieman reilu 80 RA-paikkaa. Kuohattijärven eteläpuolella on tiettävästi myös vakituista asutusta, muun muassa vanhoilla kantatiloilla, mutta vakituisten asuinpaikkojen tarkka määrä ei lausuntoa laadittaessa ole tiedossa.

Rakennuspaikka sijaitsee etäällä Nurmeksien palveluista. Etäisyys terveysasemalle on noin 35,5 km sekä koululle ja päiväkodille noin 37 km. Kulkuyhteys kiinteistölle kulkee Lieksan kaupungin alueen kautta. Sijainti ja pitkät etäisyydet palveluihin on syytä huomioida vakituisten asumisen edellytyksiä arvioitaessa.

Hanke kohdistuu olemassa olevaan rakennukseen eikä edellytä uudisrakentamista, joten sen välittömät luonto- ja maisemavaikutukset ovat vähäiset.

Käyttötarkoituksen muutosta arvioitaessa on syytä huomioida Kuohattijärven alue kokonaisuutena sekä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Vastaavien muutosten yleistyminen voi muuttaa alueen loma-asumiseen painottuvaa luonnetta ja lisätä palveluiden järjestämistarvetta. Tällöin myös yleiskaavan ajantasaisuuden arviointi voi tulla tarpeelliseksi.

Ratkaisuvalta:

Nurmeksien kaupungin hallintosäännön (voimassa 1.7.2026 alkaen) 22 §:n mukaan kaupunkirakennelautakunta päättää rakentamislain 57 § ja 58 §:n mukaisista poikkeamisluvista.

Mikäli poikkeamislupapäätös on myönteinen:

Rakentamislupa käyttötarkoituksen muutokselle on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaisuuden tulosta.

Rakentamislupavaiheessa luvanhakijan on esitettävä virallinen energiaselvitys ja energiatodistus.

Vt. tekninen johtaja:

Kaupunkirakennelautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 541-413-47-13.

Rakentamislupa käyttötarkoituksen muutokselle on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaisuuden tulosta.

Rakentamislupavaiheessa luvanhakijan on esitettävä virallinen energiaselvitys ja energiatodistus.

Kaupunkirakennelautakunta:

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

Merkittiin pöytäkirjaan, että Tapio Rokkonen poistui kokouksesta ennen tämän kokousasian päätöksentekoa.