

## Poikkeamislupa kiinteistö 541-131-134-8

Kaupunkirakennelautakunta 12.05.2026 § 42  
136/10.03.00.02/2026

Rakennustarkastaja: **Hakemuksen kohde:**

Nurmeksen kaupungin Porokylä ns. Pappilansuoran alue.  
Kaupunginosa 131, kortteli nro 134. Kiinteistö 541-131-134-78.

### **Kaavatilanne:**

Alueella on voimassa 3.3.1986 asemakaava. Rakennuskaavan korvaaminen asemakaavalla muodostavat Nurmeksen kaupungin Porokylän 131 kaupunginosan korttelit nro 134, 135 ja 136 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.

Lisäksi rakennuskaavan korvaaminen asemakaavalla koskee Nurmeksen kaupungin Porokylän alueen (ns. Pappilansuoran) rakennuskaavan kortteleita nro 34, 35 ja 36 sekä rakennuskaavatie-, liikenne- ja erityisalueet.

Kaavassa on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja autonsäilytyspaikan (t,a). Lisäksi kaavassa ohjataan rakentamista rakennusalan rajalla, kerrosluvulla  $1 \frac{1}{2}$ , joka on alleviivattu (alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen), rakennuksen harjansuunnalla sekä istutettavalla alueen osalla. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,15$  eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu kiinteistölle yksi tontti (tonttinro 4), joten kun tontilta on purettu toinen erillinen omakotitalo (asuinpientalo), rakentaminen toteuttaa näin ollen voimassa olevan asemakaavan tarkoitusta sekä tonttijaon että rakentamisen osalta.

Alue ei kuulu RKY-alueeseen.

Hakemuksen kohteen alue on asuinpientalojen korttelialuetta AP.

### Ympäristöhaitat:

Korttelialueella ei saa harjoittaa sellaista toimintaa tai sijoittaa sellaista laitosta, joka aiheuttaa pohjaveden saastumista.

Viemäriverkosto on rakennettava tiiviiksi. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, että öljysäiliöt sekä piha-alueet, joilla käsitellään tai varastoidaan öljyä tai muita pohjavesien pilaantumisvaaran aiheuttavia aineita tai koneita ja laitteita, on rakennettava tiiviiksi siten, että pohjavesiä pilaavat aineet eivät pääse maaperään. Pintavedet on päällystetyillä alueilla viemäroitävä.

### Rakentamistapa:

AP-korttelialueilla rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Rakennuksissa on käytettävä avopäättyistä harjakattoa.

Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema tulee olla kortteleittain naapurirakennuksen vastaavaan korkeusasemaan soveltuva.

Rakennuksen kattokaltevuuden on oltava saman suuruinen naapurirakennusten kattokaltevuuden kanssa.

Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassaolevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

### **Rakennusoikeus:**

Ensijaisesti tulee huomioida, että voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennusoikeus on osoitettu tontille 4. Tontin asemakaavan mukainen pinta-ala on 2031 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on  $e=0,15$  eli 305 k-m<sup>2</sup> (kerrosala).

Lohkominen ei noudata nyt voimassa olevaa asemakaavaa, vaikkakin tonttijako on ohjeellinen.

Tontin 4 rakennusoikeutta on käytetty 120 k-m<sup>2</sup>, joten tontilla 4 rakennusoikeutta on jäljellä 185 k-m<sup>2</sup>.

Uusi rakentamishanke ei ylitä tontin 4. rakennusoikeutta.

Rakennusoikeutta jää uuden hallin rakentamisen jälkeen 57 k-m<sup>2</sup>.

### **Pohjavesialue:**

Kohdekiinteistö sijaitsee Nurmeksen Vesi Oy:n Kötsinmäen vedenottamon välittömässä läheisyydessä alle 500 metrin etäisyydellä.

Nurmeksen Porokylän pohjavesialueen suojelusuunnitelmassa (Ramboll 2023) on esitetty vedenottamolle ohjeellinen lähisuojavyyhyke, jolle kohdekiinteistö kokonaisuudessaan sijoittuu. Porokylän pohjavesialueen rakenneselvityksen (GTK 2000) ja pohjaveden virtausmallin (Ympäristökeskus 2002) mukaan päävirtaussuunta on harjun suunnassa kaakkoon.

### **Rakennushanke:**

Kiinteistöhuoltoyrityksen käyttöön tarkoitetun hallin rakentaminen asuinpientaloalueelle. Halli on kooltaa 128 k-m<sup>2</sup> (kerrosala). Pituus 15 m, leveys 9 m. Lisäksi pitkälle sivulle rakennetaan katos, leveydeltään 3 m ja pituudeltaan 15 m.

Halli toteutetaan omakotitalomaisena rakennuksena ja rakennuksen julkisivumateriaalina käytetään puuta, mikä vastaa alueen olemassa olevaa rakennuskantaa.

Halliin tulee öljyn- ja hiekanerostuskaivo ja piha-alue asfaltoidaan sekä varustetaan omalla öljyn- ja hiekanerotuskaivolla.

### **Rakentamisrajoitus:**

Alue sijaitsee pohjavesialueella.

Rakennushankkeen soveltuvuus kaavan mukaisesti rakentuneeseen pientalovaltaiseen rakennettuun ympäristöön.

### **Asian käsittelyyn liittyvät lait:**

Rakentamislaki 57 §, Poikkeamislupa  
Rakentamislaki 64 §, Kuuleminen ja tiedottaminen  
Alueidenkäyttölaki, AKL 86 §, Kuuleminen poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta

### **Hakijan esittämät perustelut ja erityiset syyt:**

Hanke on pienen kiinteistöhuoltoyrityksen käyttöön tarkoitettun hallirakennuksen rakentaminen.

Hallin sijainti nopeuttaa ja helpottaa yrityksen toimintaa. Kalusto on lähellä ja keskitettynä, jonka seurauksesta ei tarvitse hakea tarvittavaa kalustoa kauempaa. Halliin ja kiinteistölle ei tule raskastakalustoa.

Hallin suunnittelussa ja rakentamisessa otetaan huomioon rakennettu ympäristö. Hallin vesikaton harjakorkeus maanpinnasta 1:2,5 (21,8°) kaltevuudella on noin 6,5 metriä ja 1:1,5 (33,7°) kaltevuudella noin 7,6 metriä. Alueella on molempia kattokaltevuuksia käytetty rakennetuissa rakennuksissa, joista yleisin on 1:1,5). Saksiristikoilla saadaan tarvittaessa madallettua vesikaton harjakorkeutta niin, että hallin sisäkorkeus pysyy hallin keskellä 4 metrissä.

### **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 rakentamishankkeeseen ryhtyvän toimesta. Rakentamislain 64 §:n mukaisesti, hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut Nurmeksen kaupungin rakennusvalvontaan luotettavan selvityksen.

Naapurien kuulemisen asiakirjat ovat oheismateriaalinaan lautakunnan jäsenillä.

### **Lausuntopyynnöt ja lausunnot:**

Nurmeksen kaupungin rakennusvalvonta pyysi erilliset lausunnot hallin rakentamiseen liittyen seuraavilta viranomaisilta:

#### **Ennakkolausunto Lupa- ja valvontavirasto, LVV Joensuu:**

- Ennakkolausuntopyynnön aineiston perusteella, Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että hankkeen soveltuminen kaavan mukaisesti rakentuneeseen pientalovaltaiseen rakennettuun ympäristöön tulee harkita ja että;
- Rakentamislain (751/2023) 57 §:n 1 mom. ei täyty 2 mom. kohdan 4 osalta (*lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia*).

### **Nurmeksen kaupunki, maankäyttö:**

- On huolehdittava, että alueesta ei tule ulkovarastoalue.

**Vesi- ja viemärlaitos:**

- Kiinteistöillä 541-131-134-7 ja 541-131-134-8 on omat vesi- ja viemäri liittymät.

**Ympäristösuojeluviranomaisen lausunto:**

- Piha asfaltoinnilla, hallin vesien ja asfaltoidun vesien käsittelyllä öljynerotuksessa ehkäistään maaperän pilaantumista.

Lausunnot ovat liitteinä sekä oheismateriaalina lautakunnan jäsenillä.

**Ratkaisuvalta:**

Nurmeksien kaupungin hallintosäännön (voimassa 1.6.2025 alkaen) 22 §:n mukaan Kaupunkirakennelautakunta päättää rakentamislain 57 ja 58 §:n mukaisista poikkeamisluvista. Mikäli poikkeamislupapäätös on myönteinen, on hallin rakentamiselle haettava rakentamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan laivoimaisuuden tulosta. Jos rakentamislupaa ei haeta mainitun ajan kuluessa, poikkeamispäätös raukeaa, eikä sitä voi enää käyttää luvan perusteena.

Tekninen johtaja:

Kaupunkirakennelautakunta myöntää esittelyssä haetun poikkeamisluvan seuraavin perustein:

- Hanke osaltaan lisää elinvoimaa.
- Hakemuksen mukainen hallin paikka on saavutettavuudeltaan hyvä.
- Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun, eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta muutoin merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkirakennelautakunta:

Ehdotus hyväksyttiin.

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

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennustarkastaja Tapio Rokkonen poistui kokouksesta tämän kokousasian käsittelyn jälkeen klo 17.53.

