

Poikkeamislupa kiinteistö 911-402-10-357

Kaupunkirakennelautakunta 26.10.2026 § 91
308/10.03.00.02/2026

Rakennustarkastaja:

Hakemuksen kohde:

Nurmeksen kaupunki, kiinteistötunnus 911-402-10-357.

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa v.1983 vahvistettu rakennuskaava, jota on ohjannut rakennuslaki (370/1958). Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 212 §) siirtymäsäännöksen mukaisesti vanhat rakennuskaavat ovat jääneet voimaan nykyisen lain mukaisina asemakaavoina. Kaavassa tontti on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

1983 rekisteröity tonttijako on ohjeellinen, joka ei suoraan oikeuta käyttötarkoituksen muutokselle.

Alueella on voimassa v. 2013 vahvistettu yleiskaava. Yleiskaava osoittaa alueen keskustatoimintojen alueeksi, merkintä C.

Kiinteistön pinta-ala:

Hakemuksen kohteena olevan pinta-ala on 1469 m².

Kiinteistötoimitus, lohkomisen rekisteröintipäivämäärä: 21.05.2026.

Rakentamishanke / toimenpide:

Hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle rakennetaan torialue.

Rakentamis- ja toimenpiderajoitus:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

Ehdoton rakentamisrajoitus (pysyvät rakenteet ja rakennukset).

Pysyvä rakentaminen edellyttää asemakaavamuutosta.

Toimenpiderajoitus, tieoikeus, rasite.

Asian käsittelyyn liittyvät lait:

Alueidenkäyttölaki (AKL)

Asemakaavamääräykset 57 §

Asemakaavan oikeusvaikutukset 58 §

Asemakaavan laatimisesta perittävä korvaus 59 §

Kokoontumislaki (590/1999)

Pelastuslaki (379/2011) 16 §

Ympäristönsuojelulaki (527/2014) 118 §

Rakentamislaki (RakL)

Poikkeamislupa 57 §

Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta 64 §

Hallintolaki 62 a §

Hakijan esittämät perustelut ja erityinen syy:

Torialueelle Valtimolla on ollut tarve jo pitkään. Kohteena oleva kiinteistö sopii sijaintinsa puolesta hyvin torialueeksi.

Kiinteistöltä on purettu liikerakennus, eikä kiinteistölle ole tulossa tulevana vuosina uudisrakentamista. Kiinteistö jäisi tyhjäksi ja käyttämättömäksi alueeksi.

Uusi torialue ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueen muulle käytölle. Tori palvelee samalla alueella olevia muita liikkeenharjoittajia.

Tori elävöittää jo hieman hiljennettyä Keskuskatua.

Kiinteistölle on teknisesti hyvä saada sähkö- ja vesiliittymät.

Naapurien kuuleminen:

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

Koska kyseessä on torialueen rakentaminen ja mikä on yleistä aluetta, koskettaa se kaikkia kuntalaisia.

Hallintolain 62 a §:n mukaan kuulutus ja kuulutettava asiakirja julkaistaan yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla. Kuulutus ja kuulutettava asiakirja on pidettävä yleisessä tietoverkossa viranomaisen verkkosivuilla yleisesti nähtävillä 14 vuorokautta.

Lehti-kuulutus oli ja Nurmeksien kaupungin verkkosivuilla viikolla 37.

Lisäksi lähetettiin naapureille erillisellä saatekirjeellä, joka sisälsi lomakkeen naapurien kuuleminen poikkeamislupahakemuksen johdosta.

Naapureilla ei ollut torin rakentamiseen huomauttamista.

Kuuleminen suoritettiin Nurmeksien kaupungin rakennusvalvonnan toimesta. Kuulemiseen liittyvät asiakirjat ovat oheismateriaalina lautakunnan jäsenillä.

Lausuntopyynnöt ja lausunnot:

Nurmeksien kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt erilliset lausunnot poikkeamislupamenettelystä liittyen torin rakentamiseen kohteena olevalle kiinteistölle.

Väylävirasto, Elinvoimakeskus:

Myynti- ja huoltoajoneuvojen kulku torille tapahtuu Käpylängtien kautta. Asemapiirroksessa ei ole esitetty, onko myös torin käyttäjien autojen pysäköinti suunniteltu tapahtuvan torin Käpylängtien puoleisella osa-alueella. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden

kulkuyhteys on suunniteltu torilta mm. koilliskulmaan, josta luonteva yhteys Keskuskadun ylittävälle suojatielle.

Torin rakenteet, mukaan luettuna torin ja Keskuskadun (mt 15941) väliset liikenne-esteet (kivirivistö) sijoittuvat kokonaisuudessaan kiinteistön 10:357 puolelle. Keskuskadun jalankulku- ja pyöräilyväylän ollessa leveä, jää tilaa väylän avaruuden kasaamiseen kivirivistön päälle tai vierustaan.

Maantien tiealueella tapahtuvat työt vaativat työluvan tiealueella työskentelyyn, jota haetaan Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta. Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole naapurina muuta huomautettavaa poikkeamislupahakemukseen.

Maankäyttö:

Kiinteistö sijaitsee Valtimon taajaman yleiskaavassa keskustatoimintojen alueella (C). Kaavamerkintään ei liity sellaisia erityisiä määräyksiä, jotka estäisivät torialueen sijoittamisen alueelle. Toritoiminta soveltuu yleiskaavan mukaiseen keskustatoimintojen käyttötarkoitukseen ja tukee keskustan palveluiden kehittämistä.

Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Erillisen torialueen toteuttaminen poikkeaa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Toritoiminta kuitenkin täydentää alueen kaupallisia palveluita ja soveltuu toiminnallisesti keskustaympäristöön.

Torialueen läheisyydessä sijaitsee yleiskaavassa suojeltavaksi rakennukseksi (SR) osoitettu työväentalo. Suojelumerkintä ei kuitenkaan kohdistu torialueen kiinteistöön.

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.

Maankäytön arviointi ja johtopäätös:

Suunniteltu torialue sijoittuu Valtimon keskusta-alueeseen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja palveluiden yhteyteen. Hanke tukee keskustan elinvoimaisuutta, palvelutarjontaa ja viihtyisyyttä sekä mahdollistaa aiemmin rakennetun alueen hyödyntämisen.

Torialueen toteuttaminen on yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Vaikka hanke poikkeaa asemakaavan AL-käyttötarkoituksesta, toritoiminta tukee alueen liike- ja palvelutoimintoja.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle, joten sen ympäristövaikutusten arvioidaan jäävän vähäisiksi. Hankkeen ei myöskään arvioida vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelutavoitteiden saavuttamista, kun toteutuksessa huomioidaan ympäröivä kaupunkikuva ja läheinen yleiskaavassa suojeltu rakennus.

Maankäyttö puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä, mikäli hankkeen todetaan täyttävän rakentamislain 57 § säädetty poikkeamisen edellytykset.

Sitova ehto:

Mikäli poikkeamislupapäätös on myönteinen:

Koska kohteelle on haettu poikkeamislupamenettelyä ennen asemakaavan muutosta, on Nurmeksen kaupungin aloitettava asemakaavan muutoksen valmistelun aloittaminen 12 kuukauden kuluessa tämän poikkeamisluvan lainvoimaisuudesta.

Torin käyttämisen määräaikaisuus:

Torin toiminnan aloittaminen ja siihen liittyvät toimenpiteet poikkeamislupapäätöksen nojalla ovat voimassa poikkeamisluvan voimassaoloajan (2 vuotta). Mikäli asemakaavan muutos on vireillä, poikkeamisen mukainen käyttö voi jatkua kaavamutoksen voimaantumiseen saakka.

Mikäli asemakaavan muutoksen valmistelua ei ole käynnistetty poikkeamisluvan voimassaolon (2 vuotta) kuluessa ja poikkeamislupa raukeaa, on toritoiminta kohteessa lopetettava. Tämän jälkeen torihankkeelle on haettava uusi poikkeamislupa.

Aikataulu:

Asemakaavan muutoksen tekemisessä on asetettava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkisesti nähtäville 6 kuukauden kuluessa ja kaavaluonnos/-ehdotus on tuotava kaupunkirakennelautakunnan nähtäville 14 kuukauden kuluessa poikkeamislupapäätöksen lainvoimaisuudesta.

Lisäksi;

Nurmeksen kaupungin maankäytön on toimitettava kaupunkirakennelautakunnalle kirjallinen tilannekatsaus

asemakaavamuutoksen edistymisestä ja tierasitejärjestelyistä 12 kuukauden kuluessa poikkeamislupapäätöksen lainvoimaisuudesta.

Väliaikaiset toiminnalliset rajoitukset:

Poikkeamisluvan voimassaoloaikana alueelle ei saa pystyttää pysyviä rakenteita ja rakennuksia.

Ratkaisuvalta:

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

Kaupunkirakennelautakunnan tulee tehdä päätös Rakentamislain (751/2023) 57 §:n ja 58 §:n mukaisesti kiinteistön 911-402-10-357 käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL) yleiseksi torialueeksi.

Mikäli poikkeamislupapäätös on myönteinen, myönnetyn luvan voimassaolon ja toteuttamisen ehdottomaksi edellytykseksi asetetaan seuraavat sitovat ehdot, jotka poikkeamisluvan hakijan (kunta) on toteutettava:

1. Asemakaavamuutoksen sitominen ja määräaikaisuus
2. Asemakaavatyön etenemisen välitavoitteet ja seuranta
3. Tieoikeuden (rasitteen) lakkauttaminen
4. Väliaikaiset toiminnalliset rajoitukset
5. Toritoiminta ja siihen liittyvä huoltoajo on rajoitettava tapahtuvaksi klo 7.00 – 21.00 välisenä aikana.
Tästä aikarajoituksesta voidaan poiketa yksittäisten erillistapahtumien osalta, mikäli tapahtuman järjestäjä hakee ja saa toimintaan tarvittavat muut viranomaisluvut ja tekee lakisääteiset ilmoitukset (meluilmoitus ympäristösuojeluviranomaiselle ja yleisötilaisuusilmoitus poliisille, tarvittava pelastussuunnitelma pelastusviranomaiselle).
6. Torialueen siivouksesta ja puhtaanapidosta määrätään kunnan voimassa olevassa torisäännössä.

Vt. tekninen johtaja:

Kaupunkirakennelautakunta päättää myöntää poikkeusluvan kiinteistölle 911-402-10-357.

Poikkeamisluvan voimassaolon ja toteuttamisen ehdottomaksi edellytykseksi asetetaan seuraavat sitovat ehdot, jotka poikkeamisluvan hakijan (kunta) on toteutettava:

1. Asemakaavamuutoksen sitominen ja määräaikaisuus
2. Asemakaavatyön etenemisen välitavoitteet ja seuranta
3. Tieoikeuden (rasitteen) lakkauttaminen
4. Väliaikaiset toiminnalliset rajoitukset

5. Toritoiminta ja siihen liittyvä huoltoajo on rajoitettava tapahtuvaksi klo 7.00 – 21.00 välisenä aikana. Tästä aikarajoituksesta voidaan poiketa yksittäisten erillistapahtumien osalta, mikäli tapahtuman järjestäjä hakee ja saa toimintaan tarvittavat muut viranomaisluvut ja tekee lakisääteiset ilmoitukset (melu-ilmoitus ympäristösuojeluviranomaiselle ja yleisötilaisuusilmoitus poliisille, tarvittava pelastussuunnitelma pelastusviranomaiselle).
6. Torialueen siivouksesta ja puhtaanapidosta määrätään kunnan voimassa olevassa torisäännössä.

Kaupunkirakennelautakunta:

Ehdotus hyväksyttiin. Merkittiin pöytäkirjaan, että tämän kokousasian käsittelyn aikana kuultiin asiantuntijana rakennustarkastaja Tapio Rokkosta. Tapio Rokkonen poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.