

## Poikkeamispäätös kiinteistölle 535-404-0015-0150

**Teklupaj 26.05.2025 § 42**

5/10.03.00.02/2025

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [ ] Ei [ ]

**Liitteet:** Ote alueen peruskartasta, asemakaavaote, asemapiirros

Valmistelija

Vt. rakennustarkastaja Ari Ojala p. 040 344 7250

**Hakija**

  
85500 NIVALA

**Hakemus**

Veijo Niku hakee rakentamislain mukaista poikkeamislupaa korttelin 804 tontin nr:o 1 LH-kaavamääräyksestä. Tontille on tarkoitus rakentaa vähittäiskaupan myymälä- ja ravintolarakennus.

**Kaavallinen tilanne ja kaavamääräykset**

Rakennuspaikka sijaitsee Nivalan kaupungin Tiilimaan asemakaava-alueella. Nykyisessä asemakaavassa tontti on kaavamerkinnällä LH, huoltoaseman korttelialue. Kaavassa 50 % rakennusoikeudesta saa käyttää myymälä- ja ravintolatiloja varten.

**Naapurin kuuleminen**

Rakennusvalvonta on kuullut 3 rajanaapuria.

**Naapurin kommentti**

Yksi rajanaapuri jätti huomautuksen:

*hei, tuohon lupa.fi :ssä olleeseen Nikun tiilimaalle tulevaan rakennus hankkeeseen sen verran kuitenkin kommentoidaan että se on lähellä maatilaamme ja me myös tulemme lähivuosina kehittämään maatilaamme laajentamalla , eli tiilimaalle tuleva rakentaminen ei saa olla este omalle laajentamisellemme , esimerkiksi haju haittoihin vetoamalla .*

*Tämä tiedoksi saatettakoon asianomaisille. Kiitos .*

**Lausunnot**

Nivalan rakennusvalvonta on pyytänyt poikkeamislupahakemuksesta lausuntoa Nivalan kaupungin kaavoittajalta.

Kaavoittajan lausunto:

*Kortteliin 804 tontille nr:0 1 tontille on tarkoitus rakentaa liikeyrakennus, jonka pääasiallisen käyttötarkoitus on vähittäiskauppa (asiakkaina on yritykset ja yksityiset henkilöt). Rakennukseen*

*varataan tilaa myös kahvilalle. Nykyisessä asemakaavassa tontti on kaavamerkinnällä LH, huoltoaseman korttelialue. Kaupunki on luvannut käynnistää asemakaavan muutoksen siten, että korttelin 804 tontti 1 muutetaan kaavassa KL tontiksi. LH toiminnolle etsitään toinen paikka korttelista 800. Suunniteltu liikerakennus ei vaikeuta kaavoitusta..*

### **Hankkeen vaikutukset kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.**

Kaupunki on luvannut käynnistää asemakaavan muutoksen siten, että korttelin 804 tontti 1 muutetaan kaavassa KL tontiksi. LH toiminnolle etsitään toinen paikka korttelista 800. Suunniteltu liikerakennus ei vaikeuta kaavoitusta.

### **Vaikutukset luonnonsuojelulle ja ympäristölle**

Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonsuojelulle tai ympäristölle.

### **Lainsäädäntö**

Poikkeamisesta säädetään Rakentamislain 57 §:ssä.

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

RakL 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa:

- 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.

### **Esittelijä**

Vt. rakennustarkastaja

### **Päätösesitys**

Rakentamislain 57 §:n edellytykset poikkeamisluvan myöntämiselle ovat olemassa, joten poikkeuslupa voidaan myöntää.

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet:

Poikkeaminen on voimassa kaksi (2) vuotta.

Tämä päätös annetaan julkisen kuulutuksen jälkeen 3.6.2025

Hakijan on suoritettava hyväksytyn taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 500 €.

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Oulun hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

OTE:

Hakija, vt. rakennustarkastaja, huomautuksen jättäneet