

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen/Niemeläntie 18/L&T toimistorakennus

Rakennetun ympäristön lautakunta 22.06.2022 § 100

714/10.03.00/2022

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Arola Juha

hakija	L&T Teollisuuspalvelut Oy
kiinteistötunnus	678-413-12-46
osoite	Niemeläntie 18
kaupunki	Raahe

Suunnittelutarveratkaisua haetaan 378 k-m² suuruisen työpaikkarakennuksen rakentamiseksi, rakennus sisältää toimisto- ja sosiaalitiloja.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan MRL 16 §:stä MRL 137 §:n perusteella. Poikkeamista haetaan Raahen kaupungin rakennusjärjestyksen 14 §:sta MRL 171 §:n perusteella. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Raahen Keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, Raahe 2030 (Kv. hyv 11.4.2007 § 20).

Hakijoiden ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Rakennetaan yksikerroksinen työpaikkarakennus, missä toimisto- ja sosiaalitiloja. Rakennuksen kerrosala on 378 kem² ja paloluokka on P3. Hankkeeseen liittyy kokonaisuudessaan 4 eri toimenpidettä:

- 1. uusi toimistorakennus*
- 2. varastohalli*
- 3. olemassa olevan toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muutos (toimistotilasta --> varasto / kalustohalli)*
- 4. Liikennejärjestelymuutokset edellä mainittujen osalta sekä parkkialueen laajennus."*

"Poiketaan voimassa olevasta yleiskaavasta rakennuspaikan osalta. Kyseessä on alueella toimiva ja työllistävä yritys (L&T), jolla on kiireellinen tarve saada uudet toimitilat käyttöönsä. Entisissä toimitiloissa työskentely ei ole enää mahdollista ja yrityksen paikallisen jatkumon kannalta on erittäin tärkeää saada rakennushanke käyntiin pikaisesti, jotta yritystoiminta voi alueella ja Raahen kaupungissa jatkua. Toimitilahanke on siis edellytys yritystoiminnalle ko. alueella."

"Nykyiset toimitilat puretaan siltä osin, että runko jää ja tilalle rakennetaan kalustohalli."

Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot:

Luvanhakija on suorittanut naapureiden kuulemisen.

Väylävirasto huomauttaa hankkeesta seuraavaa:

“Rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että rakennuspaikka sijaitsee rautatiemelun ja rautatiestä aiheutuvan tärinän vaikutusalueella. Väylävirasto muistuttaa rakennusluvan käsittelijää ja hakijaa rautatieliikenteen aiheuttamista melu- ja tärinähaitoista. Lupaharkinnassa tulee kiinnittää kaikilta osin huomiota asianmukaiseen ja riittävään suojautumiseen rautatieliikenteen melulta ja tärinältä. Väylävirasto ei vastaa juna-liikenteen rakennuksille ja rakenteille aiheuttamista melu- ja tärinähaitoista eikä osallistu niiden ehkäisemisen kustannuksiin. Mahdollisesti tarvittavat melun ja tärinän torjuntarakenteet on tehtävä rakennuspaikalle rautatiealueen ulkopuolelle hakijan toimesta ja kustannuksella. Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun ja tärinän torjunnan kustannuksiin.”

Raahen kaupungin kaavoitus puoltaa suunnittelutarveratkaisun myöntämistä seuraavin ehdoin:

“Hakijan tulee selvittää alueella sijaitsevien yhdyskuntateknisten verkostojen sijainti suhteessa aiottuun rakentamiseen ja huolehtia riittävästä suojaetäisyydestä.”

“Raahen kaupunki ei vastaa rakentamisen johdosta aiheutuvien yhdyskuntateknisten järjestelmien ja johtojen siirrosta tai muista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.”

“Rakennuslupaharkinnassa tulee kiinnittää kaikilta osin huomiota asianmukaiseen ja riittävään suojautumiseen rautatieliikenteen melulta ja tärinältä. Raahen kaupunki ei vastaa junaliikenteen rakennuksille ja rakenteille aiheuttamista melu- ja tärinähaitoista eikä osallistu niiden ehkäisemisen kustannuksiin. Mahdollisesti tarvittavat melun ja tärinän torjuntarakenteet on tehtävä rakennuspaikalle rautatiealueen ulkopuolelle hakijan toimesta ja kustannuksella.”

Kaavallinen lausunto on kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista haetaan 378 k-m² suuruisen työpaikkarakennuksen rakentamiseksi, rakennus sisältää toimisto- ja sosiaalityötiloja. Vanhat toimisto- ja sosiaalityötilat ovat huonokuntoiset ja tilat on tarkoitus hyödyntää varasto- ja kalustotilana.

Rakennuspaikka sijaitsee Raahen kaupungissa, Välikylässä, osoitteessa Niemeläntie 18. Kiinteistön rakennusoikeus on käytetty ja hakijan kanssa pidetyn ennakkoneuvonnan vuoksi hakija on tehnyt kiinteistökauppoja. Hakija on ostanut määräalan kiinteistöstä 678-413-12-40-M601 ja lisäksi kiinteistön 678-413-38-2/2. Nämä alat liitetään hakijan pääkiinteistöön 678-413-12-46, lainhuuto on vireillä. Kiinteistökaupoilla varmistetaan myös pääsy syntyville kiinteistöille.

Alueella on voimassa Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava. Kaavamerkintä TY tarkoittaa että alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalla, josta ei aiheudu ympäristöön kootuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Haettu rakentaminen on yleiskaavan teollisuustoiminnan mukaista.

Rakennusoikeus määräytyy Raahen kaupungin rakennusjärjestyksen 14 § mukaan: *"Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään 10%."* Haettu rakentaminen sijoittuu kiinteistölle, jonka pinta-ala on yhteensä 9198 neliometriä. Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset pressuhalli (rakennus A) sekä toimisto- ja teollisuusrakennus (C) muodostavat kiinteistölle käytettyä rakennusoikeutta yhteensä 1646 k-m². Uusi rakennettava toimistorakennus (D) on laajuudeltaan 378 k-m². Muodostuva rakennusoikeus on yhteensä 2024 k-m², ja se sijoittuu 9198 neliömetrin kokoiselle kiinteistölle muodostaen rakennustehokkuudeksi $e=0,22$. Haettu rakentaminen ylittää rakennusoikeuden.

Asemakaavoitetuilla teollisuusalueilla rakentamistehokkuusluku on yleensä $e=0,30...0,60$. Nyt muodostuvalla kiinteistöllä haetun mukaisesti tehokkuusluvuksi tulisi $e=0,22$ eli kiinteistön pinta-alasta 22% olisi käytetty rakentamiseen.

Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan rakennuspaikka on riittävän suuri ja rakentamiseen soveltuva. Rakennukset sopeutuvat ympäristöön ja toteuttavat osayleiskaavan TY- kaavamerkintää. Em. selvitysten sekä kaavoitusyksiköltä saadun lausunnon johdosta rakennusvalvonta katsoo, että suunnittelutarveratkaisua ja poikkemista voidaan puoltaa, eikä rakennusoikeuden ylitys ole merkittävä naapurikiinteistöihin nähden. Katsomme, että rakennushanke on Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaista ja haettu rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Lisäksi katsomme, että rakennushanke on Maankäyttö – ja rakennuslain 171 §:n mukaista ja haettu rakentaminen:

- 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; tai
- 4) johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liite	Kaavallinen lausunto
Esittelijä	Tekninen johtaja Vimpari Jarkko
Päätösesitys	<p>Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen seuraavin ehdoin:</p> <ol style="list-style-type: none">1.) Hakijan tulee selvittää alueella sijaitsevien yhdyskuntateknisten verkostojen sijainti suhteessa aiottuun rakentamiseen ja huolehtia riittävästä suojaetäisyydestä.2.) Raahen kaupunki ei vastaa rakentamisen johdosta aiheutuvien yhdyskuntateknisten järjestelmien ja johtojen siirrosta tai muista järjestelyistä aiheutuvista kustannuksista.3.) Rakennuslupaharkinnassa tulee kiinnittää kaikilta osin huomiota asianmukaiseen ja riittävään suojautumiseen rautatieliikenteen melulta ja tärinältä. Raahen kaupunki ei vastaa junaliikenteen rakennuksille ja rakenteille aiheuttamista melu- ja tärinähaitoista eikä osallistu niiden ehkäisemisen kustannuksiin. Mahdollisesti tarvittavat melun ja tärinän torjuntarakenteet on tehtävä rakennuspaikalle rautatiealueen ulkopuolelle hakijan toimesta ja kustannuksella. <p>Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §164 17.11.2020 mukaisesti.</p> <p>- myönteinen ratkaisu 500 euroa.</p> <p>Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 27.06.2022.</p> <p>Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kahden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa.</p> <p>Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.</p> <p>Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.</p>
Päätös	Hyväksyi esityksen.

