

Poikkeamislupa / Kirkkotarhantie 12 / Laajennus

Rakennetun ympäristön lautakunta 05.10.2022 § 152

944/10.03.00/2022

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Arola Juha

hakija KOy Kemjoh
osoite Kirkkotarhantie 12, 92140 Pattijoki
kiinteistötunnus 678-415-11-311
pinta-ala 3002 m²

Poikkeamislupaa haetaan korjaamo/myymälä rakennuksen 160 m² laajennukselle. Laajennus ylittää rakennusoikeuden 52 m².

Poikkeamista haetaan MRL 58 §:sta MRL 171 §:n perusteella.

Kaavatilanne:

Raahen keskeisten taajama-alueiden osayleiskaava, KV 11.4.2007 § 20
Pattijoki Pappilanpelto - Kaarelanmäki rakennuskaava 1.7.1986

Hakijoiden ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Haetaan poikkeamislupaa asemakaavan enimmäisrakennusoikeuden ylittäväälle autohuoltorakennuksen ja automyymälän, rakennus no 1, laajennukselle, ylitys yhteensä 52,4 kerros m²."

"Rakennuksen numero 1 laajennus olevan katoksen alla on 160 kerros m²."

Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot:

Naapuri kuuleminen on suoritettu rakennusvalvonnan toimesta. Naapureilla ei ole ollut huomauttamista rakennushankkeeseen. Raahen kaupungin kaavoitus on antanut hankkeesta lausunnon, joka on liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Poikkeamislupaa haetaan korjaamo/myymälä rakennuksen 160 m² laajennukselle. Laajennus sijoittuu kokonaan olemassa olevan katoksen alle, eikä lisää rakennuksen kokonaispohja-alaa.

Alueen rakentamista ohjaa asemakaava ja kaavamerkintä AL tarkoittaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Haettu rakentaminen soveltuu rakennuspaikalle ja se noudattaa asemakaavan tavoitetta.

Korttelin suurin sallittu kerroslukumäärä on I 2/3 ja rakentamisen tehokkuusluku on e=0,30. Poikkeamishakemuksen kohteena olevan

rakennuspaikan pinta-ala on 3002 m² ja rakennusoikeus 900,6 m². Laajennus ylittää rakennusoikeuden 52 m² (5,8 %).

Kaavoitusosasto huomauttaa: "Sotaplassintien varrella, lähellä poikkeamishakemuksen kohteena olevaa kiinteistöä, on uudehko liikerakennus, jossa on Kirkkotarhantien varren asukkaiden lähin päivittäistavarakauppa. Osa asiointiliikenteestä tapahtuu kävellen tai pyöräillen. Kirkkotarhantien kautta kuljetaan yhteensä yli 50 omakotitalolle/rivitaloasunnolle. Tiellä ei ole erillistä jalkakäytävää tai pyörätietä."

Rakennuspaikan ajoneuvoliittymät eivät ole muodostuneet asemakaavan mukaisesti. Ajoneuvoliittymä on lähellä Sotaplassintietä. Lisääntyvä asiakasliikenne voi vaikuttaa Kirkkotarhantien liikenneturvallisuuteen. Tämän lisäksi istutettavaksi alueeksi määrätty alue on jäänyt toteutumatta.

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamislupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennusvalvota katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa. 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) ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet Kaavallinen lausunto liitteineen

Esittelijä Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeusluvan seuraavin ehdoin:
-Alueen lisärakentaminen jatkossa ratkaistava asemakaavamuutoksella, jossa huomioidaan mm. risteyksen liikenneturvallisuus.

Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §164 17.11.2020 mukaisesti.
- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 10.10.2022.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kahden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa.

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.

Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Otteen oikeaksi todistaa

10.10.2022

Heli Matkaselkä
hallintosihteeri

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 152

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä sekä suunnittelutarveratkaisua koskevasta 137 ja 137 a §:n mukaisesta päätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Mikäli valituskirjelmä lähetetään postitse, on se jätettävä postiin niin ajoissa, että se ehtii perille Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden aukioloaikana ennen valitusajan päättymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 198 §:n mukaan päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

Pöytäkirja on laitettu yleiseen tietoverkkoon 10.10.2022.

Päätös on annettu julkipanon jälkeen 11.10.2022.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 189, 90101 Oulu
Käyntiosoite: Isokatu 4, 3. krs, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 42841
Puhelinnumero: 029 56 42800
Aukioloaika: arkisin klo 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Raahen kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Rakennetun ympäristön lautakunta § 152

05.10.2022

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu tuomioistuinmaksulain (1455/2015) ja tuomioistuinmaksulain 2 §:ssä säädettyjen maksujen tarkistamisasetuksen (1122/2021) mukaisesti.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Raahen kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite:	PL 62, 92101 Raahe
Käyntiosoite:	Rantakatu 50, 92100 Raahe
Sähköpostiosoite:	kirjaamo@raahe.fi
Faksinumero:	08 439 3198
Puhelinnumero:	08 439 3111 (vaihde)
Aukioloaika:	arkisin klo 9.00 - 15.00