

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 m ²

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 ylittävälle 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:

Naapuriin 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 1 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.