

Oikaisuvaatimus toimenpideluvasta

Lupa- ja valvontajaosto 02.11.2022 § 122

1037/10.03.02/2022

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Arola Juha

Raahen kaupunki on hakenut toimenpidelupaa noin 50 ajoneuvon pysäköintialueen ja sitä reunustavan 1,6 metriä korkean suoja-aidan rakentamiseksi tilalle Salmihaka 678-415-24-41. Alue sijaitsee Pattijoella Pattasten urheilupuiston alueella. Johtava rakennustarkastaja on myöntänyt toimenpideluvan 22-0230-T hakemuksen mukaisten toimenpiteiden suorittamiseksi 29.9.2022. Toimenpideluvasta on jätetty kaksi oikaisuvaatimusta, jotka on toimitettu määräajan puitteissa 17.10.2022.

Kokonaisuutena hakemuksen mukaiset toimenpiteet sijoittuvat asemakaavan mukaiselle VU (Urheilu- ja virkistyspalvelualue). VU-alueen kaavarunkona on toiminut kunnanvaltuuston 9.5.1985 hyväksymä ja 8.10.1985 Lääninhallituksen vahvistama rakennuskaava, jossa toimenpidelupaa koskeva alue on jo merkitty VU-alueeksi. Myöhemmin VU-aluetta on laajennettu alueella vuosina 1999 ja 2002 nykyiseen muotoonsa. Vuoden 2002 kaavalaajennuksen yhteydessä kaavaselostuksessa todetaan VU-alueen pohjoisosan olevan varaus urheilukentän laajennustarpeita varten.

Nykyisellään alueesta käytössä on noin 6,5 ha, mikä koostuu yleisurheilukentästä huoltorakennuksineen, tenniskentistä 3kpl, kaukaloaluevarauksesta, pesäpallostadionista ja takaosien junioripesäpalloilukentistä. Toimintoja alueella on siis runsaasti, mutta nykyinen pysäköintialue kattaa ainoastaan alle 20 auton paikoitustilan alueen eteläosissa, Urheilijantien päässä. Tämän takia moni ajaa autonsa itse alueelle kentille mennäkseen ja pysäköi määrittelemättömiin paikkoihin lisäten alueen sisäistä liikennettä ja turvallisuusriskejä. On tarkoituksenmukaista ohjata pysäköintiä varsinaisen toiminta-alueen laitamille. Nyt suunniteltu pysäköintialue palvelee etenkin alueen takaosan junioripesäpalloilukenttien, tenniskenttien, kaukalon ja yleisurheilualueen käyttöä kokonaisvaltaisesti.

Molemmissa oikaisuvaatimuksissa vaaditaan toimenpideluvan tai päätöksen perumista. Toissijaisesti vaaditaan 15 % arvonalennuksen korvaamista kiinteistöjen osalta, mikäli lupaa ei peruta ja lisäksi suoja-aitojen rakentamista tonteille oikaisuvaatimusten jättäjien ohjeiden

mukaisesti. Vaatimuksia perustellaan elämänlaadun alenemisella johtuen meluhaitasta ja päästöjen lisääntymisestä, sekä luonnottoman näköisen suoja-aidan takia. Pysäköintialueen rakentamisen takia kiinteistöjen myyntihinta tulisi oikaisuvaatimusten jättäjien mielestä laskemaan. Tervaluodontien puoleisen liittymän paikkaa kuvaillaan ongelmalliseksi oikaisuvaatimusten esittäjien kokemien suurien ajonopeuksien takia Tervaluodontiella. Pysäköintialueen rakentaminen tulisi vaikuttamaan myös alueen liikenneturvallisuuteen ajoneuvomäärien lisääntyessä. Myös Virnakujan risteysalue koetaan ongelmalliseksi liittymän sijainnin osalta. Mopoiilijoiden mahdollisesti tuottamasta melusta ollaan myös huolissaan. Kokonaisuutena toimenpideluvan kohteena oleva metsä koetaan oikaisuvaatimusten jättäjien osalta lähivirkistysalueeksi luontoelementteineen. Viimeisenä kohtana oikaisuvaatimuksissa vedotaan Raahen kaupungin huonoon taloustilanteeseen ja hankkeen toteuttamatta jättämisen tuomiin säästöihin.

Luvan hakija on jättänyt oikaisuvaatimukseen vastineen, jossa perustellaan yksityiskohtaisesti miksi hanke halutaan toteuttaa.

Pattasten urheilualue on laaja kokonaisuus, joka koostuu useista eri liikuntapaikoista. Hakija perustelee, että pysäköintialueet ovat riittämättömät nykyisille urheilupalveluille.

Hakija perustelee myös että asemakaava, merkintä VU- urheilu- ja lähivirkistyspalvelualue sallii myös parkkipaikan rakentamisen.

Lisäksi kaupungin ja alueen asukkaiden kanssa on järjestetty 15.6.2022 maastokatselmus, jossa esitetty pysäköintialueen suunnitelmia. Aluetta on supistetu kyseisten toiveiden pohjalta 100 auton pysäköintialueesta nykyiseen muotoonsa ja parkkipaikka aluetta on siirretty nykyisen urheilualueen viereen.

Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota myös toivotun näkösuojan rakentamiseen ja suunnitelmiin on lisätty 1,6 metriä korkea harvalaudoitettu suoja-aita tuomaan näkösuojaa ja valojen häikäisyestettä lähimpiin rakennuksiin.

Pysäköintialueen tuloväylälle on tarkoitus asentaa liukuportti, joka estää yöaikaan asiattoman liikkumisen pysäköintialueella. Risteysalueen näkemä on Tervaluodontiella hyvä molempiin suuntiin ja risteykseen on tarkoitus lisätä väistämisvelvollisuutta osoittava liikennemerkki.

Oikaisuvaatimusten jättäneiden tonttien asemakaavoituksen yhteydessä 90-luvun lopulla, kaavassa näkyy myös osa VU-alueesta nykyisellä merkinnällään. VU-alue on jopa laajentunut 2000-luvun taitteessa, jolloin myös asemakaavan muutoksesta- ja laajennoksesta olisi voinut jättää

muistutuksen laajennusalueen osalta. Alueen mahdollisesta maankäytöstä on siis ollut tieto jo ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä. Joten vaatimukselle, kiinteistöjen 15 %:n arvonalennuksesta, ei ole perusteita. VU-alueen toimintoja tukevan pysäköintialueen rakentaminen on voimassa olevan asemakaavan mukaista toimintaa. Korvausvaateet kuuluvat kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että haettu rakentaminen sopii asemakaavoitetulle VU- Urheilu- ja virkistyspalvelualueelle. Toteutuessaan hanke tukee asemakaavan toteutumista.

Liitteet

Oikaisuvaatimus 17.10.2022
Vastine 25.10.2022

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Arola Juha

Päätösesitys

Lupa- ja valvontajaosto hylkää oikaisuvaatimuksen perusteettomana ja päättää laaditun vastineen perusteella pitää toimenpidelupapäätöksen 22-0230-T voimassa.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Todettiin, että lupa- ja valvontajaosto ei käsittele oikaisuvaatimusta korvausvaatimuksen osalta, koska se kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan.