

Poikkeamislupa / Käyttötarkoituksen muutos / Pekkalantie 3

Rakennetun ympäristön lautakunta 01.03.2023 § 40

183/10.03.00/2023

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Arola Juha

hakija Raahen kaupunki
osoite Pekkalantie 3, 86400 Vihanti
kiinteistötunnus 678-420-13-8

Poikkeamislupaa haetaan asemakaavan käyttötarkoituserkinnästä. Aamuruskon päiväkotia halutaan muuttaa liiketilaksi.

Poikkeamista haetaan MRL 58 §:n määräyksistä MRL 171 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomaisena on rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa asemakaava Vihannin Akm 19, Kirkonseudun asemakaava muutos, keskustan alue (1) ja Haanpään alue (6). Vihannin kunnan valtuusto on hyväksynyt kaavan 14.2.2002.

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Haetaan poikkeamislupaa kaavamääräyksestä. Päiväkodin käyttötarkoitus halutaan muuttaa liiketilaksi hierojalle, parturille ja käsityöläiselle. Osa huoneista jää varasto käyttöön."

"Kaavamerkintä YS-1 tarkoittaa sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Alueelle voidaan rakentaa vanhusten palvelutalorakennuksia. Hakemuksessa poiketaan asemakaavasta MRL 58 § Asemakaavan oikeusvaikutukset."

"Päiväkotia on jäänyt tyhjäksi. Kaupunki haluaa kiinteistön muuhun hyötykäyttöön, tässä tapauksessa yrityksille toimitiloiksi. Tällä hetkellä yritykset toimivat kaupungin omistamassa kiinteistössä osoitteessa Kirkkotie 7. Rakennus on huonokuntoinen ja sen vuoksi heille ollaan järjestämässä uusi toimitila."

Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot:

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

Rakennusvalvonnan esitys:

Poikkeamislupaa haetaan asemakaavan käyttötarkoituserkinnästä. Rakennus sijaitsee Vihannissa osoitteessa Pekkalantie 3. Aamuruskon

päiväkoti, 335 k-m², halutaan muuttaa liiketilaksi hierojalle, parturille ja käsityöläiselle. Tällä hetkellä yritykset toimivat kaupungin omistamassa kiinteistössä osoitteessa Kirkkotie 7. Rakennus on huonokuntoinen ja sen vuoksi heille ollaan järjestämässä uusi toimitila.

Pekkalantie 3 on osoitettu asemakaavassa YS-1 sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena. Tontille 1 korttelissa 8 sallittu rakentamisen enimmäis tehokkuus on 0,60. Tontin pinta-ala asemakaavassa on noin 9 300 m², jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 5 580 k-m². Tontti rajautuu asemakaavassa KL-1 merkinnällä liikerakennukselle osoitettuun korttelialueeseen.

Poikkeamista haetaan asemakaavan Y-käyttötarkoituksmerkinnästä. Liiketila tulisi kaavassa osoittaa KL- liikerakennusten korttelialue tai AL-asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialue merkinnällä.

Haettu poikkeaminen ei toteuta tontilla voimassa olevaa kaavaa. Haetulla poikkeamisella rakentaminen tontilla ei muutu ja asemakaavan näkökulmasta tulee arvoida uuden käytön muita edellytyksiä. Poikkeaminen ei estä alueen asemakaavoittamista myöhemmin tai muuta tontille toteutunutta rakentamista, niin ettei tilannetta voisi jatkossa palauttaa kaavan mukaiseksi.

Rakennuspaikalla ei ole luonnon- eikä rakennussuojelukohteita. Rakennuspaikalle ei ole osoitettu virkistystarpeita.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa. Katsomme, että rakennushanke on Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista ja että haettu rakentaminen soveltuu ympäristöön eikä

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet: Kaavallinen lausunto liitteineen.

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan. Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §164 17.11.2020 mukaisesti.
- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 6.3.2023.

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.