

Poikkeamislupa/Monitoimihalli 4201 k-m2

Rakennetun ympäristön lautakunta 01.03.2023 § 41

49/10.03.00/2023

Valmistelija Rakennustarkastaja Veikko Laurila

hakija	Raahen kaupunki
kaupunki	Raahen kaupunki
kiinteistötunnus	678-402-1-50
osoite	Uimahallintie 8

Poikkeamislupaa haetaan alueelle laaditusta asemakaavasta.

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

Kaavatilanne:

Koivuluodon urheilupuiston ja sen lähialueiden asemakaava ja asemakaavan muutos -alue. Asemakaava on vahvistettu Läninhallituksessa 21.7.1987.

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

”Uusi monitoimihalli sijoittuu asemakaavassa VU-alueelle eli urheilu- ja virkistyspalvelualueelle. Näin merkittävä ja ympäristövaikutuksia aiheuttava rakentaminen VU-alueelle edellyttää poikkeamislupaa, kun rakentamisen sijoittumista ei ole osoitettu kaavamerkinnoin.

Alueen voimassa oleva asemakaava on laadittu vuonna 1986. Urheilupuiston alueelle on vuonna 2020 laadittu yleissuunnitelma, jota on päivitetty vuonna 2021. Suunniteltu rakennus sijoittuu yleissuunnitelman mukaiselle paikalle (sijoitusvaihtoehto 1), joka on hyväksytty rakennetun ympäristön lautakunnassa 21.10.2021.

Rakennuksen sijoittumiselle on tarkasteltu useita eri vaihtoehtoja yleissuunnitelmavaiheessa. Esitetty paikka turvaa parhaiten alueella olevien toimintojen säilymistä nykyisellä paikallaan, uusien pukutilojen yhteiskäytön näiden toimintojen kanssa sekä monitoimihallin rakentamisen toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti hyvälle paikalle”.

Naapureiden kuuleminen ja lausuntöpyynnöt:

Naapurit ovat antaneet suostumuksen haetulle rakentamiselle eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Rakennusvalvonta on pyytänyt Raahen kaupungin kaavoitukselta lausuntoa poikkeamislupa hakemukseen. Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Hakija hakee poikkeamislupaa 4021 k-m² suuruisen monitoimihallin rakentamiseen Raahen kaupungissa sijaitsevalle Raahen kaupungin lahjoitusmaa-nimiselle tilalle RN:o 1:50 osoitteeseen Uimahallintie 8, Raahen.

Haettu rakennuspaikka on kaavassa merkinnällä VU eli urheilu- ja virkistyspalvelualue.

Ympäristöministeriön oppaassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkkinnöistä on todettu seuraavaa VU-merkinnästä: ” Merkinnällä osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet, kuten urheilu- ja palloilualueet ja hiihtokeskukset sekä virkistys- ja vapaa-aikakeskusten alueet. Ampumaradat ja moottori-urheiluradat osoitetaan kuitenkin erityisalueen merkinnällä 58 E.

Rakentamisen määrä ja usein myös sen sijoittaminen osoitetaan kaavamerkinnällä tai -määräyksellä (tai vähäisen rakentamisen osalta MRA 46 §:n mukaisessa puistosuunnitelmassa.). Varsinkin silloin, kun alueen käytöllä on merkittäviä vaikutuksia ympäristöön (esimerkiksi aiheuttaa paljon liikennettä), on kaavamääräyksellä tarpeen myös täsmentää alueen käyttötarkoitusta. Sellainen alue, jolle sijoittuu merkittävää rakentamista (esimerkiksi urheilu-, uima- tai jäähalli) osoitetaan erilliseksi korttelialueeksi. Rakennusten käyttötarkoituksesta riippuen tällöin tulevat kysymykseen lähinnä merkinnät YU Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue tai PV Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.

Merkittävät ulkoilmaan sijoittuvat katsomot voidaan osoittaa rakennusalalla, jolloin sijainti ja ulottuvuus näkyvät kaavakartalla. Katsomopaikkojen lukumäärä tai muu toiminnan laajuutta ilmaiseva tieto voidaan sisällyttää kaavaselostukseen”.

Rakennusvalvonta katsoo, että nyt haettavalla rakentamisella on merkittäviä vaikutuksia ympäristöön rakennuksen koon johdosta sekä liikenne järjestelyistä.

Haettava rakentaminen sijoittuu alueelle, jossa ei ole täsmennetty alueelle sallivaa merkittävää rakentamista.

Rakennetun ympäristön lautakunta on hyväksynyt 21.10.2021 § 141 Koivuluodon yleissuunnitelman. Päätöksessä todetaan, että uusi monitoimihalli on tärkeysjärjestyksessä ensimmäinen ja toiminnot sijoitetaan yleissuunnitelman vaihtoehdon yksi mukaisesti.

VU-alueen rakennusoikeus ei tulisi ylittämään rakentamisen johdosta. VU-alueen tehokkuudeksi on kaavassa annettu $e=0,10$. Haetulla paikalla rakennusoikeutta on 23886 k-m², josta rakentamiseen on käytetty tällä hetkellä 11500 k-m².

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: virallinen kartta-aineisto, asemapiirros, kaavallinen lausunto liitteineen, julkisivutpiirros.

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.