

Poikkeamislupa / Pesuhalli 49 k-m2 / Kesäläntulli 2

Rakennetun ympäristön lautakunta 07.06.2023 § 91

489/10.03.00/2023

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Arola Juha

hakija	Ouluntien Autohuolto Oy
kaupunki	Raahе
kiinteistötunnus	678-28-2808-4
osoite	Kesäläntulli 2

Poikkeamislupaa haetaan pesuhallin laajentamiseen 49 k-m2, hakemus poikkeaa asemakaavasta.

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

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Ouluntien kolmion asemakaava ja asemakaavan muutos Ak 79, joka on vahvistettu Lääninhallituksessa 24.2.1981.

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

”Nykyisen pesuhallin jatkeeksi on tarve rakentaa pienemmälle pesurille laajennus n 49m2.”

”Haetaan poikkeamista MRL 57 §:n asemakaavamääräyksistä MRL 171 §:n nojalla pesuhallin rakentamiseksi.”

”Yrityksemme uudet toimitilat sijaitsevat Ouluntielle, entisen Oulaisten Liikenteen paikalla. Taustatietona sen verran, että yrityksemme on perustettu 2007 ja työllistämme tällä hetkellä 11 henkilöä. Uusien toimitilojen myötä saimme kaikki yrityksemme palvelut saman katon alle, mikä on ollut huomattava parannus aiempaan verrattuna. Tämä on näkynyt positiivisesti myös asiakkaiden suuntaan.”

”Haemme poikkeamislupaa pienelle laajennukselle johon sijoitamme toisen autonpesukoneen. Hankkeelle on vahva liiketaloudellinen peruste. Olemme tehneet mittavat investoinnit, ja maailman tilanteen oleellinen muutos on tuonut haasteita liiketoiminnallemme. Tämä on näkynyt erityisesti IKH-myymän osalta, jonka myynti ei ole ennustetulla tasolla. Tähän syynä on rakennusalan heikko tilanne, sillä rakennus- ja

rakentamiseen liittyvät yritykset ovat myymälän merkittävin asiakaskunta. Oman haasteensa aiheuttaa myös korjaamolle osaavan työvoiman saanti. Sen osalta meillä on rekrytointi parhaillaan käynnissä, jonka toivomme tuottavan tulosta. Näiden haasteiden keskellä myönteisenä seikkana on noussut autopesuliiketoiminnan merkittävä kasvu, jopa niin, että emme siihen pysty kaikilta osin vastaamaan. Tähän liiketoimintamme osa-alueeseen haettu poikkeamislupa juuri liittyikin. Autopesuliiketoiminnan laajentamisen myötä yritysemme kassavirta paranisi ja auttasi meitä selviämään muutoin haasteellisesta ajasta sekä hoitamaan velvoitteemme.”

”Haettu pienempi autopesula-osa sijoittuisi nykyisen korkeamman pesulan yhteyteen, valmiina olevalle n. 5-metrin levyiselle asfalttialueelle. Asfalttialueen vieressä on jo valmiina vaadittava hiekaneroituskaivo, jolloin sitä ei tarvitse enää rakentaa. Autopesulan laajennusosan myötä myös tämä sivussa oleva tonttialue ns. hukka-alue tulisi hyötykäyttöön ja samalla koko piha-alue viimeistelyä. Nykyisellään tälle sivussa olevalle asfalttialueelle ei ole tarkoituksenmukaista käyttöä, vaan se toimii lähinnä tavaroiden väliaikaisena säilytyspaikkana. Mielestäni tällä on kaupunkikuvallisesti positiivinen vaikutus.”

”Hankkeen rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää varsin vähäisenä, sillä ylitys on noin 4 %:a. Rakennusoikeuden ylitys ei ole ihan tavatonta teollisuus- ja liikekäyttöön osoitetuilla tonteilla ja niin sanottu tehokkuusluku on vain 0,25 vastaavasti useilla liiketonteilla se on 0,4. Lisäksi haluan nostaa esille kaavan iän ja alueen yritystoiminnan tarpeiden muutokset, jotka eivät varmasti ole kaikilta osin yhteneväiset. Hankkeella on myös liikenteellisiä vaikutuksia. Laajennuksen myötä Antinkankaantien liikenteen sujuvuus paranisi, koska liikenne autopesulaan tapahtuu sitä kautta takapihamme jonotusalueelle eikä kahden autopesupisteen myötä ruuhkia pääse enää syntymään. Autot ohjataan yhdessä jonossa ja etummainen auto ajaa siihen pesuriin kumpi vapautuu ensin. Laajennus ei myöskään aiheuta näkemäestettä liikenteelle ja eikä liittymien määrää ole tarvetta nostaa.”

”Yrittäjänä koen varsin mielekkääksi, että Raahen kaupunki on ottanut yhdeksi strategian painopisteeksi yrittäjäystävällisyyden ja tahdomme osaltamme olla vahvistamassa sitä sekä tukemassa Raahen elinvoimaisuuden kasvua. Erityisesti tätä tarvitaan nykyisessä maailman- ja markkinatilanteessa, jolloin kaupungin toivotaan suhtautuvan varsin myönteisesti kaikkiin jo olemassa olevien että uusien yritysten laajennushankkeisiin.”

Naapureiden kuuleminen ja lausunnot:

Rakennusvalvonta on kuullut naapurit ja on saanut yhden huomautuksen hakemukseen: *”Tarjoamme mahdollisuutta vuokrata toimitilaa meiltä. Mielestämme Ouluntien autohuollon tontti on jo nyt yli rakennettu, toiminta ei mahdu kaikilta osin omalle tontille. Ystävällisin terveisin Sippala Invest”.*

Rakennusvalvonta on pyytänyt lausunnon kuntatekniikalta: *”Esitetystä laajennuksesta ei ole haittaa kuntatekniikalle. Henkilökunnan pysäköintialueelle on nykyisin sijoitettu merikontteja, jotka haittaavat näkemää Kesäläntullin ja Antinkankaantien risteyksessä. Kontit tulee siirtää pois näkemäalueelta.”*

Rakennusvalvonta on pyytänyt Raahen kaupungin kaavoitukselta lausuntoa poikkeamislupa hakemukseen, lausunto ei puolla hakemusta. *”Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa muun muassa kaavan toteuttamiselle. Asemakaava edellyttää, että rakentamistavan tulee sopeutua ympäristöönsä ja turvata kaupunkikuvan riittävä yhtenäisyys. Suunnittele mattomasti ja pieninä palasina toteutetut laajennukset harvoin tuottavat yhtenäistä kokonaisuutta. Asemakaavan edellyttämää puuriviä ei lisärakentamisen myötä ole mahdollista sijoittaa tontin rajalle katua vasten. Kaupunkikuvaa huonontava vaikutus korostuu tontin piha-alueen ollessa avoin ohittavan pääkadun suuntaan. Suunniteltua poikkeamista ei ole riittävästi sovitettu kaupunkikuvaan.”* Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Poikkeamislupaa haetaan 49 k-m² suuruisen autopesuhallin rakentamiseksi osoiteeseen Kesäläntulli 2. Hakija perustelee poikkeamista liiketaloudellisin perustein. Autopesutoiminnan laajentamisella tavoitellaan yritykselle parempaa kassavirtaa. Haettu autopesula sijoittuisi nykyisen korkeamman pesulaosan viereen, asemapiirroksessa esitetyle asfaltti- ja nurmialueille.

Alueella on voimassa Ouluntien kolmion asemakaava ja asemakaavan muutos Ak 79, ja tontin asemakaavamerkintä on Tvm-Moottoriajoneuvojen varastorakennusten ja laitosten korttelialue. Tontin pinta-ala on 4703m² ja rakennusoikeutta sille on osoitettu 1200m². (e=0,26). Kiinteistön rakennusoikeus on käytetty ja ylitetty (1249,5 k-m²).

Vuonna 2021 myönnettyyn poikkeamiseen on kaavoitus todennut, että haettu poikkeaminen noudattaa yleiskaavan alueidenkäyttötavoitetta, soveltuen rakennuspaikalle. Aiottu rakentaminen on yleiskaavan mukaista (kaavallinen lausunto poikkeamiseen, 22.12.2020). Poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta perustuu näin yleiskaavaan.

Poikkeamisluvassa 12.1.2021 § 5 ei ylitetty rakennusoikeutta, vaan siitä käytettiin 1176 k-m². Rakennuslupa 23.11.2021 (21-0250-R § 547) myönnettiin tämän luvan mukaisesti. Rakentamisen aikainen muutoslupa 16.3.2023 (22-0036-RM § 86) ylitti rakennusoikeuden 3,8 %, muutoslupa voitiin myöntää, koska poikkeaminen katsottiin vähäiseksi. Nyt rakennusoikeus on käytetty ja sitä on ylitetty. Yhteensä on rakennettu 1245,5 k-m².

Haettu laajennus ylittää rakennukselle osoitetun rakennusalueen rajan. Myös naapurilta on saatu huomautus, että toiminta ei mahdu tontille. Lisäksi kuntatekniikka on huomauttanut, että henkilökunnan pysäköintialueeksi varatulle alueelle on sijoitettu merikontteja. Nämä ilmeisesti täydentävät riittämättömiä varastotiloja.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle. Jos laadittua asemakaavaa noudatettaisiin, niin kadunreunassa pitäisi olla lehtipuurivi ja istutettava tontin osa. Istutettavien puiden korkeuden tulisi olla vähintään 3m ja väli saisi olla korkeintaan 7m.

Aiemmin haettua ja myönnettyä poikkeamis- rakennus- ja rakentamisen aikaista muutoslupaa ei ole täysin noudatettu. Nyt haettavalla rakentamisella on vaikutuksia kaupunkikuvaan. Kooltaan, jopa vaatimattoman 49 k-m² laajennus, ei ole puollettavissa. Rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamista ei maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n estämättä voida erityisin syin myöntää.

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

Mahdollinen oikeus lisärakentamiseen voidaan tontilla todeta ainoastaan asemakaavamuutoksella. Asemakaavamuutos tulee tehdä hankekaavana yksityisen toimijan lukuun.

Liitteet: kaavallinen lausunto liitteineen, kuntatekniikan lausunto, valokuva nykytilanteesta, Julkisivunäkymät, ja naapurin huomautus.

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää että ei myönnä Ouluntien autohuolto Oy:lle poikkeamislupaa autopesuhallin 49 k-m² rakentamiseen osoitteessa Kesäläntulli 2, 92130 Raahe.

Perustelut: Hakemus ei täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa 171 §:ssä poikkeamiselle asetettuja edellytyksiä. Hanke aiheuttaisi toteutuessaan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisärakentaminen tulee tutkia kaavamuutoksella.

Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti.

- kielteinen ratkaisu 250 euroa.
- naapurien kuuleminen 240 euroa (6kpl).

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 12.6.2023.

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

Keskustelun kuluessa Kaija Asukas esitti, että rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää Ouluntien Autohuolto Oy:lle poikkeamisluvan autopesuhallin rakentamiseen, koska lautakunta katsoo, että rakennushanke on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista ja 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
- 4) ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Usean jäsenen kannatettua esitystä rakennetun ympäristön lautakunta hyväksyi esityksen yksimielisesti.

Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan § 23 1.2.2023 mukaisesti.

- myönteinen ratkaisu 500 euroa.
- naapurien kuuleminen 240 euroa (6kpl).

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi

12.6.2023.

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.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Tarja Ollanketo saapui klo 17.52 ja Jari Näränen poistui klo 18.02 tämän asian käsittelyn aikana. Kokous piti jaloittelutauon klo 18.00 - 18.10.