

# Poikkeamislupa/ Autotalli-varastorakennuksen laajennus 78 k-m2 / Saarenpääntie 10

Rakennetun ympäristön lautakunta 13.12.2023 § 216

734/10.03.00/2023

Valmistelija Rakennustarkastaja Veikko Laurila

hakijat	████████████████████
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-50-401-5
osoite	████████████████████

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

## **Kaavatilanne:**

Kohde on asemakaavan Kaupunginosa 50. Pattijoki (Marin-Maunulan alue), asemakaavan muutos, laajennus ja kumoaminen (Akm 192) alueella. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 15.12.2004.

## **Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:**

*“Olemassa olevan autotalli ja varastorakennuksen laajennusosille haetaan lupaa. Lisäksi haetaan lupaa rakennuksen korottamiseen noin 1.3 metrillä.*

*Rakennus sijaitsee alle 0.5m päässä naapurin rajaa (rakennuksen lounaispääty). Rakennuksen koillisen ja luoteen puoleiset osat ovat osittain kaavaan merkityllä SU-alueella. Rakennusalueenraja ylitetään niiltä osin”.*

## **Naapureiden kuuleminen ja lausuntöpyynnöt:**

Naapureita on kuultu rakennusvalvonnan ja hakijoiden toimesta. Naapurit ovat antaneet suostumuksen haetulle rakentamiselle eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Kuulemisen yhteydessä rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa Raahen kaavoitukselta, Raahen Energia Oy:ltä, Elenia Oy:ltä ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta. Lausunnon antoi Raahen kaavoitus. Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä. Raahen Energia Oy, Elenia Oy ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus antoivat vastauksen sähköpostitse. Vastauksista olennaiset asiat on kirjoitettu rakennusvalvonnan esitykseen.

**Rakennusvalvonnan esitys:**

Hakijat hakevat poikkeamislupaa Raahen kaupungissa sijaitsevalle kiinteistölle 678-415-48-9 osoitteeseen Saarenpääntie 10, Pattijoki. Kiinteistön pinta-ala on 1992 m<sup>2</sup>.

Haettu rakennuspaikka on asemakaavassa merkinnällä AO eli erillispientalojen korttelialue.

Nyt haettava poikkeaminen koskee olemassa olevan autotalli/varastorakennuksen jo rakennettuja laajennusosia. Autotalli/varastorakennuksen laajennusosat sijoittuvat kaavassa osittain sähköjohtoa varten varatulle alueenosalle (z) ja yleisen tien suoja-alueeksi varatulle alueenosalle (su). Rakennus sijoittuu kaavassa suurimmalta osaltaan kaavassa osoitetulle rakennusalalle, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen (t).

Laajennusosat ovat asemapiirroksen merkitty tekstillä VARASTO (kylmä). Pinta-alaltaan kylmät varastot ovat yhteensä 78 k-m<sup>2</sup>.

Sallittu rakennusoikeus ei tule ylittymään haettujen laajennuksien seurauksena (tehokkuusluku  $e=0,30$ /tontin pinta-ala).

Raahen kaavoitus on lausunnossaan todennut seuraavaa: *“Katson, että edellytykset poikkeamiselle MRL 171 §:n estämättä alla esitetyin ehdoin ovat olemassa.*

*Täytettävät ehdot*

- 1. Sähköyhtiö Eleniaalta saadaan kirjallinen vahvistus siitä, ettei johtoalueelle rakentamiselle ole estettä. Vahvistus ja mahdolliset toimenpidesuosituksot luparatkaisuissa on hyvä pyytää koskemaan koko korttelia 401 Saarenpääntiellä. Tarvittaessa tilataan kaapelinäyttö.*
- 2. Perustusten rakentamisesta ja huolto- tai korjaustoimenpiteistä naapurin kiinteistön rajalla tulee sopia naapurin kanssa.*
- 3. Rakennuksen korottaminen tulee esittää jatkossa hakemuksessa. Toimenpiteessä tulee varmistaa, ettei talousrakennus nouse päärakennusta korkeammaksi ja rakennusten välisessä hierarkiassa suuremmaksi”.*

Raahen Energia Oy:n antamassa sähköposti vastauksessa todetaan, että Raahen Energialla ei ole tässä kohdissa sähköverkkoa ja, että alue on Elenia Oy:n verkkoaluetta.

Elenia Oy:n antamassa sähköposti vastauksessa todetaan, että kohteeseen kannattaa tilata tarvittaessa kaapelinäyttö, jos on riski mennä lähelle maakaapeleita. Toisessa Elenialta saadussa sähköpostissa todetaan, että asiakas saa kyseessä olevassa kohdassa rakennuksen pitää Elenian Oy:n puolesta.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue lausuu seuraavaa: *“Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueen näkemyksen mukaan rakennukset tulisi aina pyrkiä sijoittamaan asemakaavassa osoitetun yleisen tien suoja-alueeksi varatun alueen osan ulkopuolelle. Koska kyseessä on tässä tapauksessa kuitenkin olemassa olevan rakennuksen pienehkö laajentaminen, ei Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueella ole huomautettavaa asiaan liittyen”.*

Rakennusvalvonta käynyt hanketta läpi yhdessä hakijoiden ja heidän valitseman suunnittelijan kanssa, että mahdollisen rakennusluvan yhteydessä naapuri kiinteistön (678-50-4401-4) kanssa tulee sopia rakennuksen sijoittumisesta lähelle kiinteistön rajaa sekä tehdään määräysten mukaiset palo-osastoinnit kiinteistön rajaan nähden.

Kaavassa ei ole osoitettu sitovaa rakennusalueen rajaa nyt haettavalle kiinteistölle ja naapuri kiinteistön (678-50-4401-4) rajaan nähden.

Suunnittelijalta saadun tiedon mukaan autotalli/varastorakennuksen katon korottamisen jälkeenkin rakennus jää asuinrakennukseen nähden harjakorkeudeltaan matalamaksi (Raahe/Siikajoki rakennusjärjestys 56§ rakennuksen korkeus). Katon korkeus muutos käsitellään mahdollisen rakennusluvan yhteydessä.

Liitteenä julkisivupiirros, missä näkyvissä rakennuksen tämän hetkinen tilanne.

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 kaavallinen lausunto asemapiirros julkisivupiirros
Esittelijä	Tekninen johtaja Vimpari Jarkko
Päätösesitys	<p>Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan. Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti.</p> <p>- myönteinen ratkaisu 500 euroa.</p> <p>Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 18.12.2023. Poikkeamislupapäätös on voimassa kahden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa.</p> <p>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.</p> <p>Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.</p>
Päätös	Hyväksyi esityksen.