

Poikkeamislupa / Raahen kaupunki / Väistökoulu Pattanen

Rakennetun ympäristön lautakunta 09.10.2024 § 141

623/10.03.00/2024

Valmistelija Rakennustarkastaja Veikko Laurila

hakija	Raahen kaupunki
kaupunki	Raaha
kiinteistötunnus	678-415-13-9
osoite	Rännärintie 3

Poikkeamista haetaan MRL 58 §:n ja MRL 176 §:n määräyksistä MRL 171 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Pattijoen Kirkonseudun asemakaavan muutos Rk980 (28.3.2001).

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Opetustoimen normaalin toiminnan takaamiseksi tilan jatkokäyttö on välttämätöntä. Tilapäistä rakennuslupaa haetaan 11.06.2026-11.06-2031 väliselle ajalla".

Naapureiden kuuleminen ja lausuntöpyynnöt:

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

Kuulemisen yhteydessä rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa Raahen kaavoitukselta. Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Raahen kaupunki hakee poikkeamislupaa tilapäisenä viideksi vuodeksi luvitetun Pattijoella sijaitsevan Pattasten väistökoulun tilapäisen rakennusluvan jatkamiseen opetustoiminnan turvaamiseksi.

Haettu paikka sijaitsee asemakaavassa kaavamerkintä Y-alueelle eli yleisten rakennusten korttelialue.

Asemakaavassa Y-alueelle on osoitettu tehokkuusluvaksi 0.30. Y-alueen pinta-ala on asemakaavasta mitattuna noin 32700 m², jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 9810 k-m². Vanhan koulurakennuksen pinta-ala on 8680 k-m² (rakennusoikeudellinen) ja väistökoulun 2529 k-m² (rakennusoikeudellinen). Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on 11209 k-m², jolloin rakennusoikeus tulee ylittymään tilapäisesti 1399 k-m².

Vuonna 2021 rakennusvalvonta on myöntänyt Raahen kaupungille tilapäisen rakennusluvan tilaelementtikoululle viideksi vuodeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 176 §:ssä tilapäinen rakennus on todettu seuraavasti: *”Rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:n 2 momentissa säädetyin edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennusluvan, kun kysymys on tilapäisen rakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Tilapäisenä pidetään rakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitettuna pysyttäväksi paikallaan enintään mainitun ajan. (18.3.2016/196)*

Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.

Tilapäistä rakennusta koskevassa lupamenettelyssä on soveltuvin osin noudatettava, mitä 173 §:ssä säädetään”.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ei mahdollista tilapäisen rakennusluvan jatkamista. Tästä johtuen tilapäinen tilaelementtikoulu tulisi purkaa 11.06.2026 mennessä.

Raahen kaupungilla on kuitenkin ilmennyt tarve tilaelementtikoulun säilyttämiseen opetustoiminnin turvaamiseksi. Koska maankäyttö- ja rakennuslaki ei mahdollista tilapäisen luvan jatkamista, rakennusvalvonta esitti Suomen Kuntaliitto ry:lle neuvontapyyntöä, jossa kysyttiin tämän asian suhteen mahdollisuudet tilapäisen rakennuksen pitämiseen enemmän kuin viisi vuotta.

Suomen Kuntaliiton ry:n vastauksessa todetaan näin: *”Tilapäiselle rakennusluvalla ei voida myöntää suoraa jatkolupaa 5 vuoden määräajan päätyttyä. Tilapäiselle luvalla tulee ensin hakea poikkeusta. Poikkeusta tarvitaan/haetaan tilapäisen rakennuksen viiden vuoden enimmäisajan ylittämiseen. Poikkeamisluvan myöntämisen jälkeen myönnetään uusi tilapäinen lupa myönnetyn poikkeamisluvan perusteella”.*

Nykyinen tilapäinen rakennuslupa on voimassa 11.06.2026 saakka. Hakija on perusteluissa ilmoittanut, että uusi tilapäinen rakennuslupa tulisi ajalle 11.06.2026-11.06-2031 eli nykyisen tilapäisen rakennusluvan jatkoksi tulisi uusi viiden vuoden tilapäinen rakennuslupa.

Nyt haetaan poikkeamista tilapäisen väistökoulurakennuksen viiden vuoden enimmäisajan ylittämiseen niin, että hakijalle myönnetään poikkeamisluvalla mahdollisuus hakea uutta tilapäistä rakennuslupaa viideksi vuodeksi nykyisen tilapäisen rakennusluvan umpeuduttua.

Rakennusvalvonta katsoo puoltavana asiana, että kyseessä on oppivelvollisuuden suorittamiseen liittyvä väistökoulu ja että opetustoiminnan jatkuminen on alueen lasten kannalta hyvin tärkeä.

Raahen kaavoitus antamassaan lausunnossaan puoltaa poikkeamislupa hakemusta ja on todennut seuraavaa: *”toimenpide ei aiheuta haittaa vireillä olevalle kaavoitukselle, alueelle aiemmin laaditun kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä se vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. (MRL 171§)”*. Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

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
julkisivut kaakko-koillinen
julkisivut luode-lounas
kaavallinen lausunto liitteineen

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan. Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti.
- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 14.10.2024. 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.