

Poikkeaminen: Kaasuvarasto/Varvintie 11/Kiinteistö Oy Raahen Varvintie 53

Rakennetun ympäristön lautakunta 17.06.2025 § 100

471/10.03.00/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Mikko Annala

hakija	Kiinteistö Oy Raahen Varvintie 53
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-38-3801-1
kiinteistön pinta-ala	18325 m2
osoite	Varvintie 11

Poikkeamislupaa haetaan kaasuväestön rakentamiselle.

Poikkeamislupaa haetaan alueidenkäyttölain 58§:stä rakentamislain 57 §:n perusteella. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomais on Rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Tervahovin ja Varvin teollisuusalueiden asemakaava Ak 96. Kaava on vahvistettu 26.10.1989.

Hakijoiden ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt

Kiinteistön tontille rakennetaan kaasuväestö 21 m2. Kaasuväestö sijoittuu asemakaavaan merkityn rakennusalueen ulkopuolelle. Sijoituspaikassa on riittävät suojaetäisyydet muihin rakennuksiin. Tämä paikka on logistiikan kannalta paras paikka. Väestön sijoitus ei aiheuta haittaa ympäristölle tai naapureille.

Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot

Naapurien kuuleminen on suoritettu rakennusvalvonnan toimesta. Naapureilla ei ollut huomauttamista rakennushankkeesta.

Rakennusvalvonta pyysi hakemukselle Pohjois- Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunnon. Pelastuslaitoksen kemikaaliasiantuntijalla ei ollut huomauttamista kaasuväestön sijaintiin.

Rakennusvalvonnan esitys:

Luvanhakija hakee poikkeamislupaa saadaakseen rakentaa 21 neliön kokoisen kaasuväestörakennuksen osoitteeseen Varvintie 11, 92100 Raahel.

Hakijoilla on entuudestaan lupa 17 neliön kokoiselle kaasuväestörakennukselle, joka sijoittuisi lähelle olemassa olevaa teollisuusrakennusta. Teollisuusrakennuksen laajennuksen muutokselle on myönnetty muutoslupa 27.5.2025. Muutosluvan yhteydessä hakija on esittänyt toiveen kaasuväestön sijainnin muuttamisesta.

Alueella on voimassa Tervahovin ja Varvin teollisuusalueiden asemakaava Ak 96. Kiinteistölle kohdistuu asemakaavamerkintä T eli Teollisuus- ja väestörakennusten korttelialue. Ympäristöministeriön oppaan ” Asemakaavamerkinnät ja- määräykset, opas 12 ” määrittelee teollisuus- ja väestöalueiden merkintää T, seuraavasti.

Alueella on tai sille voidaan rakentaa teollisuustiloja kuten tehtaita, teollisuushalleja ja korjaamoja niihin liittyvine väestö- ja muine aputiloineen sekä väestörakennuksia.

Hakijat perustelevat hakemustaan sillä, että uusi sijainti olisi teollisuusalueen logistiikan kannalta paras paikka. Sijoituksesta ei oleteta koituvan haittaa naapureille tai ympäristölle. Lisäksi uudesta sijoituspaikasta saataisiin riittävät suojaetäisyydet muihin rakennuksiin.

Hakemuksella liitteenä olevan asemapiirroksen perusteella haettu rakentaminen kohdistuu kaavanmukaiselle teollisuus- ja väestörakennusten korttelialueelle. Uusi kaasuväestö on sijoitettu teollisuustontin itäreunaan neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta. Kiinteistön ulkopuoliset alueet ovat pääasiassa asemakaavaan merkittyjä lähivirkistysalueita.

Haettu rakentaminen poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta vain siten, että kaasuväestö on sijoitettu asemakaavassa tarkoin rajatun sitovan rakennusalueen rajan ulkopuolelle. Sijoitus poikkeaa sallitusta rakennusalueesta yli 25 metriä.

Rakennusvalvonnan arvion mukaan kaasuväestön uudesta sijoituksesta ei koidu haittaa ympäristölle eikä naapureille. Kyse on lähinnä teollisuustontin sisäisestä järjestelystä, jonka tarkoituksena on parantaa teollisuustontin logistiikkajärjestelyjä. Paloturvallisuudenkin kannalta on järkevää, että rakennus on sijoitettu etäälle muista rakennuksista. Haetun rakentamisen johdosta kiinteistön rakennusoikeus ei ylity.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa. Katsomme, että rakennushanke on Rakentamislain 57 §: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 Asemapiirros, pohja- ja julkisivupiirros, virallinen kartta- aineisto

Esittelijä Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys Myönnetään hakemuksen mukainen poikkeamislupa.

Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §166 13.11.2024 mukaisesti.

- poikkeamispäätöksen maksu 550 euroa.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 23.6.2025.

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisupäivästä. Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

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.