

Poikkeamislupa / Konekuja 5 / Varastorakennus 194 k-m2 ja rakennuksen laajennus 40 k-m2

Rakennetun ympäristön lautakunta 10.12.2025 § 182

802/10.03.01/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Laurila Veikko

hakija	Rakennus ja sisustuspalvelu T.Takalo
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-23-2305-11
pinta-ala	1806 m2
osoite	Konekuja 5

Poikkeamista haetaan Aluidenkäyttölain 58 §:n määräyksistä Rakentamislain 57 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Asemakaava (Akm 225), Raahen 23. kaupunginosan korttelin 2305 tontteja 5,6 ja 7 koskeva asemakaavan muutos (KV hyv. 24.6.2013 § 81).

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Raahen kaupungin 23. kaupunginosan korttelin 2305 tontit 5, 8 -13 sekä niihin liittyvä katualue ja suojaviheralue.

Sitovalla tonttijaolla muodostuvat:

23. kaupungiosan korttelin 2305 tontit 5, 8-13.

Asemakaavan muutoksella poistuu 23. kaupunginosan korttelin 2305 tontit 6 ja 7.

Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

"Haetaan poikkeamista rakennusoikeuden ylittämisestä. Tontin yleisilme ei tule muuttumaan ko. toimenpiteiden seurauksena. Muutokset koskevat lähinnä rakennusten sisätiloja ja niiden toimivuutta. Muutosten myötä tontilla olevat rakennukset palvelevat parhaiten rakennusten käyttäjän tarpeita ja käyttötarkoitusta".

Naapureiden kuuleminen ja lausuntöpyynnöt:

Naapurit on kuultu hakijan toimesta eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

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

Rakennusvalvonnan esitys:

Hakija hakee poikkeamislupaa varastorakennuksen 194 k-m² rakentamiseen ja olemassa olevan rakennuksen laajennukseen 40 k-m² osoitteeseen Konekuja 5, 92120 Raahen.

Asemakaavassa haettu rakennuspaikka sijoittuu kaava merkintä KTY-4 alueelle eli toimistorakennusten korttelialue. Asemakaava merkinnästä KTY-4 todetaan asemakaavassa seuraavaa: *"Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia varastointitiloja sekä teollisuusrakennuksia.*

Korttelialue asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Toiminnot eivät saa aiheuttaa häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta ympäristön viihtyisyyttä laskevaa häiriötä.

Kortteliin ei saa sijoittaa melu- eikä tärinäherkkää toimintaa.

Rakennukset, rakennelmat, aitaukset ja ulkoalueet on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja yhtenäistä arkkitehtuuria soveltaen.

Kaikki toiminnan tarvitsemat pysäköintipaikat on sijoitettava tonteille.

Rakentamatta jääville korttelin ulkorajoille on istutettava puita ja pensaita sekä korttelirajat on aidattava. Huoltotoiminnot ja ulko-varastoinnit on katettava ja suojattava näkösuoja-aidalla".

Haettava poikkeaminen koskee asemakaavassa KTY-4 alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta. Asemakaavassa tehokkuusluvaksi on annettu 0,30 tontin pinta-alasta, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 542 m² (1806 m² x 0,30).

Rakennuspaikalle on rakentunut katos, joka tulitaisiin muuttamaan lämpimäksi varastorakennukseksi, josta rakennusoikeudelliseksi kerrosalaksi muodostuisi 194 k-m². Lisäksi tontille on rakentunut halli/toimistorakennus 389 k-m², johon tulitaisiin rakentamaan toiseen kerrokseen laajennuksena rakennuksen sisälle toimistotiloja 40 k-m². Asemakaava sallii kerrosluvuksi kaksi.

Haettavan poikkeamisen seurauksena sallittu rakennusoikeus tulisi ylittymään 81 k-m². Uusi tehokkuusluku tontilla tulisi olemaan 0,34.

Tontilla tulisi olemaan poikkeamisen johdosta rakennusoikeudellista kerrosalaa 623 m².

Rakennusvalvonta katsoo, että rakennusoikeuden ylitys on maltillinen asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi merkityllä tontilla.

Rakennusten massoittelu tontilla tulee säilymään poikkeamisen johdosta saman suuruisena. Katoksen muutos lämpimäksi varastotilaksi tuo vain muutoksia rakennuksen sisäpihan julkisivuun.

Raahan kaavoitus lausunnossaan puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä.

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	Virallinen kartta-aineisto, asemapiirustus, julkisivut varastohalli ja kaavallinen lausunto liitteineen
----------	---

Esittelijä	Tekninen johtaja Vimpari Jarkko
------------	---------------------------------

Päätösesitys	Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan.
--------------	---

Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §166 13.11.2024 mukaisesti.

- poikkeamispäätöksen maksu 550 euroa.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 15.12.2025.

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.