

RAKENNUSPAIKKA	Kangas, 977-401-0002-0292 Vähäkankaantie 66 10012 m ² Oikeusvaikutteinen yleiskaava Y 2012/1 Rakennettu kerrosala 1565 m ²
HAKIJA	
TOIMENPIDE	Poikkeamispäätös
Kuuleminen	Rakennusvalvontaviranomainen on tiedottanut rakennushankkeesta naapurikiinteistöjen omistajia. Naapurikiinteistöt eivät ole huomauttaneet rakennushankkeesta. Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 611 voimalaitosrakennukset Kokonaisala: 147m ² Kerrosala: 147m ²
Lausunnot	
Lausunnon antaja	Kaavoittaja
Liitteet	Hallintaoikeus 1 Karttaote 2 Lupapiirustukset 3 Sopimusjäljennöksiä 1
Valmistelija	Harri Häivälä
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 137 §, 174 § Maankäyttö- ja rakennusasetus 90 § Ylivieskan kaupunki, Hallintosääntö 44 §
RAKENNUSHANKE	Kiinteistön omistaja hakee rakennuslupaa rakentaakseen lämpölaitoksen ja siihen liittyvän polttoainevaraston. Hankealue sijoittuu kiinteistölle, joka on osayleiskaavassa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (kaavamerkintä "T"). Kiinteistön pinta-ala on 10012 m ² , josta rakennettua kerrosalaa 1565 m ² . Tämä on 15,6 prosenttia kiinteistön pinta-alasta. Rakennusjärjestyksessä on säädetty (§ 11) rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden määräksi enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta, ellei kaavassa ole toisin osoitettu. Rakennuttaja hakee tästä johtuen lupaa poiketa edellä mainitusta rakennusjärjestyksen pykälästä. Kaavoittajan lausunto poikkeamislupahakemuksesta: "Hanke sijoittuu vuonna 2011 hyväksytyille oikeusvaikutteiselle Ylivieskan keskustan osayleiskaava-alueelle. Rakentamispaikkaa koskee yleiskaavamerkintä T: Teollisuus- ja varastoalue, Alue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoinnille. Alueelle saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja kuten toimisto- ja terminaalitylöitä. Oikeusvaikutteisuudesta huolimatta osayleiskaavassa ei ole määritelty aluekohtaisia rakennusoikeuksia. Teollisia toimintoja sijoitettaessa niille varatulle yleiskaava-alueelle, on tarkoituksenmukaista arvioida toimintojen soveltuvuutta ja sijoitusmahdollisuutta tilantarpeineen

aiotulle paikalle sen ohella, mitä rakennusjärjestyksessä sanotaan rakennuspaikan pinta-alaan sidotusta rakennusoikeudesta. Hankkeen mukainen toiminta soveltuu sekä mahtuu tilantarpeen puolesta aiotulle rakennuspaikalle ja edistää yleiskaavan toteutumista. Tämän johdosta Ylivieskan kaavoitusviranomaisen puoltaa hakemusta."

PÄÄTÖSEHDOTUS

Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettaviksi seuraavin ehdoin:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan rakennusjärjestyksen osoittamasta rakennusoikeudesta.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennusjärjestyksen määräys rakennusoikeudesta on luonteeltaan yleispätevä, ja soveltuu huonosti osayleiskaavassa teolliseen toimintaan osoitetuille alueille. Tällaisten alueiden kehittämiseksi asemakaavoitusta edellyttämään vaiheeseen, on tarpeellista käyttää poikkeamisenettelyä rakennuslupaharkinnan pohjana. Vuoden 2024 aikana rakennusjärjestykseen on tulossa uuden rakentamislain seurauksena muutoksia, ja tässä yhteydessä tullaan todennäköisesti kasvattamaan teollisuusalueiden rakennusoikeutta kaavoittamattomilla alueilla.

Suunnitellut lämpölaitos ja polttoainevarasto ovat mahdollista sijoittaa kiinteistölle niin, että etäisyydet kiinteistön rajaan sekä viereisiin rakennuksiin täyttävät paloturvallisuus- ja rakentamismääräykset. Lämpölaitoksen toiminnasta ei arvioida aiheutuvan tavanomaisesta poikkeavia ympäristövaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § ehdot poikkeamispäätökselle täyttyvät:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; kaupunginosan asemakaava on jo suurimmilta osin toteutunut.
- 2) ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; koska alueella ei ole inventoitu kaavasuunnittelun yhteydessä luontoarvoja omaavia kohteita.
- 3) ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; hankkeessa ei ole kyse korvaavasta rakentamisesta eikä tontilla sijaitse suojelustatuksen omaavia rakennuksia
- 4) ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia; kyse on tavanomaisesta rakennushankkeesta, joka on myös alueelle tyyppinen.

PÄÄTÖS

RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:
Hyväksyttiin.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon 24.11.2023 jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Muutoksenhakuohjaus liitteenä

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöspäivästä lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa.

Ylivieska 22.11.2023

Tapio Koistinaho
ympäristöpäällikkö

Tiedoksi

Hakija
Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Maankäyttöyksikkö

VALITUSOSOITUS

Päätöksen antopäivä: 24.11.2023

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta. Valitusaika on 30 päivää. Valitusaika luetaan päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuunottamatta.

Valituskirjassa on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite; päätös, johon haetaan muutosta; miltä osin päätöksestä valitetaan; ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä muutosvaatimuksen perusteet. Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituskirjan toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Asiakirjat saa toimittaa omalla vastuulla myös postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirja tulee toimittaa seuraavasti:

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

postiosoite: PL 189, 90101 OULU
käyntiosoite: Isokatu 4, 90100 OULU

puhelin: 029 56 42800
faksi: 029 56 42841
sähköposti: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi