

RAKENNUSPAIKKA	Kangas, 977-401-0002-0292 Vähäkankaantie 66
Pinta-ala	10012 m ²
Asemakaava	Y070611040
Rakennettu kerrosala	1711 m ²
HAKIJA	ProPellet Oy Vähäkankaantie 66, 84100 YLIVIESKA
TOIMENPIDE	Poikkeamispäätös rakennusjärjestyksen osoittamasta rakennusoikeudesta
Kuuleminen	<p>Rakennusvalvontaviranomainen on tiedottanut rakennushankkeesta naapurikiinteistöjen omistajia rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Naapurikiinteistöt eivät ole huomauttaneet rakennushankkeesta.</p> <p>Kyseessä on hakevaraston (180 m²) rakentaminen kiinteistölle 977-401-2-292. Rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden ollessa käytetty loppuun jo aiemmissa rakennushankkeissa, haetaan poikkeamislupaa ylittää sallittu tehokkuusluku (0,15).</p> <p>Rakennus sijoittuu osittain naapurikiinteistön alueelle, josta johtuen rakennuttaja ja naapurikiinteistön omistaja (Ylivieskan kaupunki) ovat tehneet kauppasopimuksen määräalasta. Määräalan lohkomiseksi on haettu lainhuutoa Maanmittauslaitokselta.</p> <p>Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 719 muut varistorakennukset Kokonaisala: 180m² Kerrosala: 180m²</p>
Lausunnot	
Lausunnon antaja	Kaavoittaja
Liitteet	Hallintaoikeus 2 Karttaote 1 Kiinteistörekisteriote 1 Lupapiirustukset 1 Sopimusjäljennöksiä 1
Valmistelija	Harri Häivälä
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 137 §, 174 § Maankäyttö- ja rakennusasetus 90 § Ylivieskan kaupunki, Hallintosääntö 44 §
RAKENNUSHANKE	<p>ProPellet Oy hakee lupaa poiketa rakennusjärjestyksen osoittamasta rakennusoikeudesta kiinteistöllä 977-401-2-292, ja osayleiskaavan käyttötarkoituksesta kiinteistöllä 977-401-2-263. Kyseisestä kiinteistöstä lohkaistaan määräala rakennushanketta varten, mutta osayleiskaavassa kyseisen kiinteistön alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta (maa- ja metsätalousvaltainen alue M). Kiinteistön 977-401-2-292 kokonaisrakennusoikeus (1502 m²) on ylittynyt jo toteutuneiden hankkeiden tuloksena (rakennettua kerrosalaa yhteensä 1711 m²).</p> <p>Rakennushankkeen tarkoituksena on rakentaa eristämätön hakevarasto lämpökeskuksen vaatiman puupolttoaineen varastointiin, kerrosalaa rakennuksella on 180 m².</p> <p>Etäisyydet kiinteistönrajoihin ja viereisiin rakennuksiin on rakennus- ja</p>

paloturvallisuusmääräysten vähimmäisvaatimukset täyttäviä.

Rakennusvalvonta on kuullut naapureita jo aiemmin jätetyn rakennuslupahakemuksen johdosta, eikä heillä ole asiasta huomauttamista.

Kaavoittaja on antanut rakennusvalvonnan pyynnöstä hankkeesta lausunnon, joka on puoltava. Kaavoittajan lausunnossa on huomioitu vain jo valmistuneet rakennukset, rakennetun kokonaiskerrosalan määrittämisessä.

"LAUSUNTO KOSKIEN POIKKEAMISHAKEMUSTA KIINTEISTÖLLE

977-401-2-292 Hankkeen tavoitteena on rakentaa Vähäkankaantien varteen lämpökeskusta varten hakevarasto (n. 180 krs-m²). Poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennusoikeuden ylityksestä.

Rakennuspaikka sijaitsee keskustan osayleiskaava-alueella, kiinteistöjen 977-401-2-292 ja 977-401-2-263 välisellä rajalla. Kiinteistö 977-401-2-292 on osayleiskaavan mukaista teollisuus- ja varastoaluetta (T). Kiinteistö 977-401-2-263 on osayleiskaavan mukaista maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan "rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään 15 %." Rakennuspaikaksi tulkitaan osayleiskaavassa rakentamiseen osoitetun käyttötarkoituksen mukainen ala. Laskennallisesti kiinteistöllä 977-401-2-292 on rakennusoikeutta (10012m² x 0,15) 1502 krs-m². Nykyinen rakennuskanta yhteen laskien rakennusoikeutta on nyt käytetty 1565 krs-m².

Ylivieskan kaavoitusosasto katsoo, että suunniteltu rakentuminen on pääosin osayleiskaavan mukaista rakennushankkeen sijoituessa käyttötarkoitusten väliselle rajalle. Suunniteltu rakentaminen ylittää rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden 243 krs-m²:llä. Suunniteltu rakennusoikeuden ylitys on kaavoitusosaston näkemyksen mukaan muu toimintaympäristö huomioiden hyväksyttävissä, mikäli rakentamisessa kyetään huomioimaan ja turvaamaan myös pelastustoimen toimintaedellytykset.

Rakennushankkeen pohjoispuolella välittömässä läheisyydessä sijaitsee Herrfors NätVerkko Oy Ab:n omistamat voimajohdot. Kaavoitusosaston näkemyksen mukaan em. yhtiöltä tulee pyytää lausunto voimajohtojen suoja-alueiden ja mahdollisen tilavarauksien huomioimiseksi rakennushankkeen suunnittelussa."

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 tehdä myönteisen poikkeamispäätöksen. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta tästä päivästä lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennushanke on T-alueelle tavanomainen eikä sillä ole ympäristövaikutuksia. Hankkeen seurauksena tontin rakennettu kerrosala on yhteensä 1891 k-m². Rakennuspaikan (kiinteistön osa, joka on osayleiskaavassa teolliseen rakentamiseen osoitettu alue) tehokkuusluku on hankkeen jälkeen 0,19. Asemakaava-alueilla tyypillinen tehokkuusluku on 0,4...0,6.

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 kaavasunnittelun 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 vähäisestä rakennushankkeesta, joka on myös alueelle tyypillinen.

PÄÄTÖS

RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:
Hyväksyttiin.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon 13.06.2024 jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Muutoksenhakuohjeus liitteenä

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

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

Ylivieska 11.06.2024

Markus Jokitalo
rakennustarkastaja

Tiedoksi

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

VALITUSOSOITUS

Päätöksen antopäivä: 13.06.2024

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