

RAKENNUSPAIKKA	977-406-0006-0230 Vähäkankaantie 64
Kiinteistön nimi	Irina
Pinta-ala	36698 m ²
Asemakaava	Asemakaava Y070611040
Rakennettu kerrosala	6743 m ²
HAKIJA	E.T. Listat Oy Vähäkankaantie 64, 84100 YLIVIESKA
TOIMENPIDE	Poikkeamispäätös rakennusjärjestyksen osoittamasta rakennusoikeudesta
Poikkeus	Poikkeaminen rakennusoikeudesta: Muodostuvan tontin pinta-ala 19069,3 m ² 19069,3 x 0,15 = 2860,4 m ² Rakennus 3692 m ² Tontin tehokkuus 3692 / 19069,3 = 0,1936
Kuuleminen	Kuultava naapuri on antanut suostumuksensa hallin sijoittamisesta lähemmäs kuin neljä metriä kiinteistön rajasta, joten kuulemista poikkeamispäätöshakemuksen yhteydessä ei katsota enää tarpeelliseksi. Kyseessä on teollisuushallin rakentaminen kahdesta eri kiinteistöstä (yhdistetään) muodostettavalle rakennuspaikalle. Rakennettavan hallin kerrosala ylittää rakennusoikeuden n. viiden prosenttiyksikön verran. Toimenpide: uusi Käyttötarkoitus: 691 teollisuushallit Huoneistojen lukumäärä: Ohuoneistoa Kokonaisala: 3692m ² Kerrosala: 3692m ²
Lausunnot	
Lausunnon antaja	Kaavoittaja
Liitteet	Hallintaoikeus 2 Karttaote 1 Lupapiirustukset 1 Sopimusjäljennöksiä 1
Valmistelija	Harri Häivälä
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 137 §, 174 § Maankäyttö- ja rakennusasetus 90 § Ylivieskan kaupunki, Hallintosääntö 44 §
RAKENNUSHANKE	E.T. Listat Oy on jättänyt erilliset hakemukset rakennusluvasta ja poikkeamispäätöksestä rakentaakseen teollisuushallin kiinteistöstä 977-406-6-230 lohkotulle määräalalle (6800 m ²). Määräala on hankittu tilusten vaihtokaupalla. Määräala tullaan yhdistämään rakennuttajan omistamaan kiinteistöön 977-401-2-310 (12282 m ²). Rakennusjärjestyksen osoittama rakennusoikeus asemakaavan ulkopuolella sijaitsevalle rakennuspaikalle on enintään 15 % sen pinta-alasta, rakennushanke ylittää sen n. viidellä prosenttiyksiköllä.

Rakennusvalvonta on pyytänyt hakemuksesta lausunnon kaavoittajalta, joka on puoltava:

"LAUSUNTO KOSKIEN POIKKEAMISHAKEMUSTA KIINTEISTÖLLE 977-406-6-230

Hankkeen tavoitteena on rakentaa Vähäkankaantien varteen teollisuushalli (Best-Hall), jonka on ajatuksena toimia solidin raaka-aineen laadutusjärjestelmän rakennuksena (n. 3692 krs-m²). Poikkeamista haetaan rakennusjärjestyksen mukaisesta rakennusoikeuden ylityksestä.

Rakennuspaikka sijaitsee keskustan osayleiskaavan mukaisella teollisuus- ja varastoalueella (T). E. T. Listat Oy ja Pro Pellet Oy ovat sopineet 8.3.2024 allekirjoitetulla tilusvaihtosopimuksella, että noin 6800 m² kiinteistöstä 977-406-138-6 Maalaamo siirtyy Pro Pellet Oy:n omistukseen ja noin 6800 m² kiinteistöstä 977-406-6-230 Irina siirtyy E. T. Listat Oy:n omistukseen. Suunnitelmana on liittää em. noin 6800 m² kiinteistöstä 977-406-6-230 Irina ja kiinteistöön 977-401-2-310 Aurinkokenttä, jonka yhteenlasketuksi pinta-alaksi muodostuu noin 19 069 m².

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan "rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään 15 %." Rakennuspaikaksi tulkitaan osayleiskaavassa rakentamiseen osoitetun käyttötarkoituksen mukainen ala. Laskennallisesti muodostuvalla noin 19 069 m² kiinteistöllä on rakennusoikeutta (19082m² x 0,15) 2860 krs-m².

Ylivieskan kaavoitusosasto katsoo, että suunniteltu rakentaminen on osayleiskaavan mukaista rakennushankkeen sijoituessa teollisuus- ja varastoalueelle (T). Suunniteltu rakentaminen ylittää rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden, mikä on kaavoitusosaston näkemyksen mukaan hyväksyttävissä muu toimintaympäristö huomioiden.

Suunniteltu rakentaminen on asemapiirroksen mukaan osoitettu sisäisen ajoneuvoyhteyden oheen, joka johtaa myös alueella toimivan Pro Pellet Oy:n kiinteistöille. Alueen lisärakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida alueen sisäinen liikennöitävyys ja turvallisuus."

PÄÄTÖSEHDOTUS

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

Maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella rakennus- ja ympäristölautakunta päättää tehdä myönteisen poikkeamispäätöksen.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuuden ajankohdasta lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätösehdotuksen perustelut

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

Suunniteltu teollisuushalli on mahdollista sijoittaa kiinteistölle niin, että paloturvallisuuden edellyttämä etäisyys viereisiin rakennuksiin täyttyy. Naapurikiinteistön omistajalta on saatu kirjallinen suostumus rakennuksen sijoittamiselle lähemmäs kuin neljän metrin päähän kiinteistön rajasta.

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 tyypillinen.

PÄÄTÖS

RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA:
Hyväksyttiin.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon 27.06.2024 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 25.06.2024

Markus Jokitalo
rakennustarkastaja

Tiedoksi

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

VALITUSOSOITUS

Päätöksen antopäivä: 27.06.2024

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