

Poikkeamislupapäätös koskien sähköaseman rakentamista AR-kaavamerkinnällä olevalle tontille, kiinteistölle 71-402-223-1

Rakla 28.02.2024 § 7
37/10.03.00.03/2024

Valmistelija	Rakennustarkastaja Koskela Mikko
ASIA	<p>Valio Oy Haapaveden tehdas suunnittelee sähköaseman rakentamista AR-merkinnällä olevalle tontille, josta asuinrivitalot on purettu pois. Sähköasema palvelee Valion uutta sähkökattilaa.</p> <p>AR-asuinrivitaloille tarkoitettu tontti sijaitsee Valion tehdasalueen vieressä (kaavassa TT) ja on toiminut Valion työntekijöiden asuntolina. Tulevaisuudessa Valiolla ei ole tarkoitusta rakentaa tontille kaavamääräyksen oikeuttavaa rivitaloa vaan hyödyntää maa-alue teollisuuskäyttöön. Lähiaikoina on tarkoitus käynnistää kaavamuutos koko AR-alueelle. Nyt toteutettava sähköasema palvelee tehtaan toimintoja oleellisesti ja kaavamuutoksen kautta rakentaminen pitkittyisi kohtuuttomasti, joten poikkeamisen kautta haetaan nopeampaa ratkaisua asiaan. Rakennusoikeus tontille on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.15$. Rakennusoikeutta ei ylitetä.</p>
HAKIJA	Valtakirjalla Valion puolesta Adven Oy Y-tunnus 2379598-5 Karhumäentie 2, 01511 Vantaa
ERITYISPERUSTELU	<p>Hakijan perustelu:</p> <p>Poiketaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Asemakaavassa kiinteistö jakautuu T-alueeksi ja AR-alueeksi, kyseisiä asemakaavatontteja ei ole mitattu asemakaavan mukaisiksi tonteiksi, vaan kiinteistö on yhtenäinen. Uusi sähköasema sijaitsee Valion tehdas kiinteistöllä. Ko. AR-alueelta on vanhat asuinrakennukset purettu ja Valiolla ei ole suunnitelmissa rakentaa tälle alueelle uusia asuinrakennuksia. Valio tulee tulevaisuudessa hakemaan kiinteistön AR-kaavaosuudelle asemakaavamuutosta. Asemapiirustuksen mukainen sijainti kiinteistöllä on hyvä sähköaseman toiminnallisuuden kannalta. Sähköasema on olennainen osa sähkökattilan toiminnassa.</p>
SIJAINTI	Osoite; Teollisuustie 4, 86600 Haapavesi
KAAVATILANNE JA RAKENTAMISRAJOITUS	<p>Kiinteistöt ovat kaavamerkinnältään AR. Merkintä mahdollistaa asuinrivitalon rakentamisen. Kiinteistö sijaitsee Haapaveden keskustan asemakaava-alueella, Kynttilän Yrityspuistossa, korttelissa 112.</p>
KUULEMINEN	<p>Kuulemisesta säädetään MRL:n 173 §:ssä ja MRA:n 86 §:ssä, minkä johdosta ennen asian ratkaisemista on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjalliseen muistutuksen tekemiseen asiassa.</p> <p>Kaupunki on kuullut rajanaapurit Lupapiste.fi palvelimen kautta sähköisesti. Rajanaapureilla ei ollut hankkeesta huomauttamista.</p>
LAUSUNNOT	Haapaveden kaupungin kaavoituksesta vastaava maankäyttöpäällikkö ei näe estettä hankkeelle.

Kunnallistekniikasta vastaavalla Haapaveden Vesi Oy:llä ei ole hankkeesta huomauttamista.

Kaavoittaja suostuu poikkeamiseen edellyttäen, että kiinteistön omistaja hakee poikkeamisluvan yhteydessä asemakaavamuutosta korttelialueen 112 tonteille 1 ja 2, jotka voimassa olevassa kaavassa on osoitettu asuinrivitalojen korttelialueeksi.

HANKKEEN VAIKUTUKSET

1. AR-tontti koostuu yhdestä kiinteistöstä 71-402-223-1. Kiinteistö jakautuu kaavallisesti TT-teollisuusrakennusten korttelialueeksi ja AR-asuinrivitalojen korttelialueeksi. Vanhat rakennukset ovat AR-alueelta purettu. Kortteli 112 on kyseistä AR-aluetta lukuun ottamatta kaavoitettu teollisuusalueeksi. Kiinteistön omistajan jatkosuunnitelma on laittaa vireille kaavamuutos, jossa AR-alue kaavoitettaisiin kokonaisuudessaan teollisuuskäyttöön. Näin ollen suunnitellun sähköaseman toteuttaminen AR-alueelle ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutukselle tai alueen muulle käytölle.
2. Kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja tai luonnon suojelualueita. Suunniteltu hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
3. Suunniteltu hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kiinteistöillä ei ole suojeltavia kohteita. Suunniteltu hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki 172 § (poikkeaminen ja sen edellytykset)

RATKAISUVALTA

Maankäyttö- ja rakennuslain 171§:n mukaisesti poikkeamisvalta on kunnalla, joka voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Haapaveden kaupunginhallitus on päätöksissään 89 § 2000 ja 114 § 2016 hyväksynyt päätäntävällän siirron rakennus- ja ympäristölautakunnalle poikkeamista vaativissa päätöksissä.

PÄÄTÖKSEN VOIMASSAOLOAIKA

Kaksi (2) vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman.

MAKSU

Myönteinen päätös 520 euroa (rakennusvalvonnan taksamaksut)

HUOMAUTUKSET

Hankkeelle on haettava tämän päätöksen lisäksi rakennuslupa.

TIEDOKSI

- Adven Oy, Lutakonaukio 7, 04100 Jyväskylä
- Haapaveden kaupunki / kaavoitus, Tähtelänkuja 1, 86600 Haapavesi
- Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Esittelijä

rakennustarkastaja Koskela Mikko

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta myöntää Adven Oy:lle poikkeamisluvan sähköasemalle, joka sijoittuu kiinteistölle Toivomus 71-402-223-1. Ehtona myönteiselle päätökselle on, että kiinteistön omistaja sopii kaupungin

kaavoituksen kanssa asemakaavamuutoksen vireillepanosta kaavoittajan lausunnon mukaisesti.

Perustelu: Hankkeen vaikutustenarvioinnin perusteella poikkeamisella ei vaikeuteta kaavoitusta ja ympäristökuvaa eikä siitä aiheudu merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Tuleva kaavamuutoshanke tukee myönteistä lupapäätöstä.

Päätös

Hyväksyttiin.