

Poikkeamislupa kiinteistölle 625-403-28-1

35/10.03.00/2020

Khall 16.03.2020 § 111

| | |
|------------------|----------------------------------|
| Rakennuspaikka | |
| Kunta | Pyhäjoki |
| Kylä | Parhalahi |
| Kiinteistötunnus | 625-403-28-1 RAUTAVAARA |
| Pinta-ala | 10100 m ² |
| Osoite | Kommolantie 28A, 86110 Parhalahi |

Poikkeaminen

Hakijalla on vireillä rakennuslupa kolmen kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen laajentamiseksi. Laajennusten yhteenlaskettu kerrosala on 392 m². Kiinteistön rakennusoikeus on jo käytetty. Poikkeamislupaa haetaan rakennusjärjestyksen 14 §:ssä määritellystä rakennusoikeudesta, jonka mukaan ”Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään 10%”.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa Parhalahden oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 20.6.2001. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu n. 8,5 hehtaarin laajuinen teollisuusalue. Alueen kaavamerkintä on T (teollisuus- ja varastoalue). Kaavassa ei ole määräystä T-aluetta koskevasta rakennusoikeudesta.

Rakennusoikeus

Koska Parhalahden osayleiskaavassa ei ole määritelty T-alueen rakennusoikeutta, määräytyy se rakennusjärjestyksen 14§:n mukaan: ”Rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentamiseen käyttää enintään 10%.” Koska rakennuspaikan pinta-ala on 10100 m², on rakennusoikeutta 1010 m².

Rakennusjärjestys

Pyhäjoella on voimassa 2010 hyväksytty rakennusjärjestys. Parhailaan on vireillä rakennusjärjestyksen uudistaminen.

Rakennettu kerrosala

Rakennustarkastajan tekemän selvityksen mukaan kiinteistölle tällä hetkellä olevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 1121 m² eli 11,1% rakennuspaikan pinta-alasta.

| | |
|---------------|-------------------------|
| A tehdashalli | 704 m ² |
| B toimisto | 84 m ² |
| C varasto | 82 m ² |
| D varasto | 161 m ² |
| E varasto | 67 m ² |
| F varasto | <u>23 m²</u> |
| Yhteensä | 1121 m ² |

Laajennushankkeen yhteydessä rakennuspaikalla olevista rakennuksista siirretään tai puretaan 67 m² ja 23 m² varastot.

| | |
|------------|---------------------|
| Yhteensä | 1121 m ² |
| -E varasto | 67 m ² |
| -F varasto | 23 m ² |
| Erotus | 1031m ² |

Laajennushankkeessa rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa seuraavat laajennukset:

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Olevat | 1031 m ² |
| +hallin laajennus | 273 m ² |
| +teknisen tilan laajennus | 35 m ² |
| +toimiston laajennus | <u>84 m²</u> |
| Yhteensä | 1423 m ² |

Laajennusten ja purkamis/siirtohankkeiden myötä rakennuspaikan kerrosalaksi muodostuu 1423 m². Tehokkuusluku eli rakentamisen määrä suhteessa rakennuspaikan kokoon muodostuis näin 0.14 (1423/10100=0.14).

Hakijan esittämät perustelut poikkeamiselle:

”INOX Finland Oy on Pyhäjoella vuodesta 1994 toiminut ruostumattoman teollisuuden pinnankäsittelypalveluita tuottava yritys, jonka kehitysnäkymät ovat hyvät. Yritys suunnittelee tuotannon tehostamista vastatakseen muuttuvaan toimintaympäristöön ja kasvuun ja samalla prosessien muuntamista vähähiilisemmäksi ja ympäristöystävällisemmäksi. Yritys on kehittänyt toimintaansa viime vuodet määrätietoisesti ja tavoitteellisesti.

Yrityksen toimipaikka sijaitsee Pyhäjoen kunnan Parhalahden kylässä, osayleiskaavan mukaisella teollisuusalueella. Toiminta on kaavanmukaista. Yritys on hakemassa toimintansa kehittämistä varten poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä siten, että tontin rakentamisen tehokkuusluku nousisi 0,1:sta 0,4:een, kuten useimmilla Pyhäjoen uusilla teollisuustonteilla. Tämän hetkinen rakennusoikeus on käytetty, eikä se mahdollista yritystoiminnan kehittämistä ja kasvattamista. Osayleiskaavassa ei ole määritelty teollisuusalueen rakennusoikeutta ja näin ollen kaava-alueella noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. E 0,1 on todella vähäinen teollisuusalueen tehokkuudeksi. Poikkeamisen tavoitteena on mahdollistaa tuotantokapasiteetin ja sitä kautta liikevaihdon kasvattaminen entistä ympäristöystävällisemmällä tavalla.”

Hakijoiden esittämät keskeiset vaikutukset

”Rakentamisella on merkittävä vaikutus yrityksen kasvun mahdollistajana. Modernin rakennuslaajennuksen ja uuden teknologian ansiosta vaikutukset lähiympäristöön vähenevät.”

Rakennuspaikan sijainti ja ympäristö

Parhalahden kylän pohjoispuolella 8-tien viereen sijoittuvalta teollisuus- ja va-

rastoalueelta on Pyhäjoen keskustaan n. 6,5 kilometriä. Yhden hehtaarin suuruinen kiinteistö 625-403-28-1 sijoittuu vajaan 9 hehtaarin suuruisen teollisuus- ja varastoaluekokonaisuuden pohjoispäähän 8-tien ja Kommolantien väliselle alueelle. Alue on oma saarekkeensa metsätalouskäytössä olevien alueiden keskellä 8-tien melualueella. Lähin asuinrakennus on n. 0,5 kilometrin päässä lounaassa.

Palvelut ja tekniset verkostot

Teollisuusalueen infra on valmis ja alueella toimii eri yrityksiä. Osa rakennuspaikoista on rakennettu, osa toimii varastokenttinä. Alueen liittyminen liikenneverkkoon tapahtuu Kommolantien ja Parhalahdentien kautta 8-tielle. Paikka on logistisesti hyvä.

Kuuleminen ja lausunnot

MRL 173§:n mukainen naapurien kuuleminen on suoritettu. Naapurit eivät vastusta hanketta.

Poikkeamisen edellytykset

MRL:n 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöistä, määräyksistä ja rajoituksista. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."

Teollisuusalueiden rakennusoikeus

Pyhäjoella teollisuus- ja varastoalueita on sekä asemakaavoitetuilla että asemakaavan ulkopuolisilla alueilla. Yleiskaavassa etäämmälle asemakaavoitetusta alueesta osoitettuja teollisuus- ja varastoalueita ovat Parhalahden (2,7 km asemakaavoitettuun alueeseen) ja Vuirteen (4,5 km asemakaavoitettuun alueeseen) teollisuusalueet. Lämpölaitoksen alue on kolmas yleiskaavassa osoitettu teollisuusalue, se sijaitsee asemakaavoitetun alueen lievealueella.

Vuirteen ja lämpölaitoksen alueen teollisuusalueet on Yppärin ja Vuirteen osayleiskaavassa vuodelta 2005 osoitettu teollisuusalueiksi kaavamerkinnällä T ja molemmille on osoitettu 15 000 k-m² rakennusoikeutta. Molemmat T-alueet ovat kooltaan n. 6 hehtaaria, jolloin tehokkuusluku on n. 0.25. Parhalahden teollisuusalueella ei rakennusoikeutta ole yleiskaavassa osoitettu.

Asemakaavan mukaisilla teollisuus- ja varastoalueilla tontin tehokkuusluku vaihtelee e=0.15-0.4. (Hourunkosken TY- ja Parmacon T-alue e=0.4, Roskarukan alueen TY-korttelit ja Pajatien T-korttelit e=0.3, Lahnaojantien TY-2-kortteli e=0.2. Ollinmäen teollisuusalueella TY-korttelien tehokkuusluku vaihtelee 0.15-0.4 välillä. Annalantiellä olevalla TP alueella ei rakennusoikeutta ole määritetty asemakaavassa.

Poikkeamisen rajat

Hakija hakee lupaa poiketa rakennusjärjestyksen 14§:n mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta asemakaava-alueen ulkopuolella vireillä olevien laajennushankkeiden mahdollistamiseksi. Hakemuksessa esitetään myös toive rakennusoikeuden nostamista 0.1 -> 0.4.

Rakennusoikeuden muuttaminen edellyttää koko kaavan tai rakennusjärjestyksen muuttamista. Poikkeamisluvalla ei voi myöntää rakennusoikeutta ikään kuin varastoon ilman konkreettista rakennushanketta mm. siksi, että myönteinen poikkeamispäätös on MRL 174§ 2. momentin mukaan voimassa enintään kaksi vuotta.

Nykyisen rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus on varsinkin teollisuusrakentamisen osalta hyvin alhainen verrattuna kunnan muihin teollisuusalueisiin. Kunnassa parhaillaan vireillä olevan rakennusjärjestyksen uudistamisen yhteydessä tähän asiaan ollaan tekemässä muutosta rakennusoikeuden nostamiseksi, joten asiaan on odotettavissa parannus lähitulevaisuudessa.

Nyt vireillä olevien, tälle yksittäiselle rakennuspaikalle kohdistuvien laajennushankkeiden osalta rakennusoikeuden ylitys voidaan kuitenkin ratkaista tämän poikkeamishakemuksen yhteydessä.

Kaavoittajan lausunto:

Tämä lausunto koskee kiinteistöllä nyt vireillä olevia, yhteensä 392 k- m² suuruisia laajennushankkeita, joilla rakennuspaikan rakennusten yhteenlasketuksi kokonaiskerrosalaksi muodostuu 1423 m² ja tonttitehokkuudeksi 0.14. Mikäli uusia laajennustarpeita ilmenee ennen uuden rakennusjärjestyksen voimaantuloa, on asia ratkaistava uudella poikkeamisluvalla.

Katson, että poikkeamisesta ei aiheudu MRL 171§ esitettyjä kielteisiä vaikutuksia ja hakija on esittänyt erityisen maankäyttöön pohjautuvan syyn poikkeamiselle. Puollan hakemusta seuraavin perusteluin:

Perustelut

1) Poikkeaminen ei vaikeuta kaavoitusta eikä hajota yhdyskuntarakennetta tai -maankäyttö on yleiskaavan mukaista,
-toiminta rakennuspaikalla on vakiintunutta ja kehittyvää,
-rakentaminen tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin,
-poikkeamisesta ei aiheudu kunnalle merkittäviä seurannaisvaikutuksia,

2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska
-poikkeaminen kohdistuu alueelle, jolla ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja,
-rakentaminen tukeutuu oleviin teihin eikä edellytä uusien teiden raivaamista
-laajennusten ja uuden teknologian myötä vähennetään toiminnan vaikutuksia lähiympäristöön;

3) Poikkeaminen ei vaaranna rakennetun ympäristön suojelemista koskevien

tavoitteiden saavuttamista, koska

-alue on oma irrallinen teollisuus- ja varastorakentamiselle varattu saarekkeensa rakentamattoman alueen keskellä

-alueella ei ole vanhaa rakennuskantaa eikä suojeltuja tai kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia

4) Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska

-alue on kaavoitettu teollisuusalueeksi

-laajennusten jälkeen rakennuspaikan tehokkuusluku 0.14 on edelleen hyvin alhainen suhteessa kunnan muihin teollisuusalueisiin

Liitteet:

- Poikkeamishakemus 11.3.2020

- Naapurien kuuleminen

- Parhalahden osayleiskaavan kaavamääräykset

- Selvitys rakennuspaikasta

- Lainhuutotodistus

- Kiinteistörekisterin karttaote

- Asemapiirros

Sovelletut lainkohdat: MRL: 14§, 43§, 171§, 173§, 174§

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- 1) myöntää MRL:n 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen,
- 2) antaa poikkeamispäätöksen tiedoksi tekniselle lautakunnalle ja rakennusvalvontaviranomaiselle,
- 3) päättää, että poikkeamispäätös toimitetaan hakijalle ja toimitetaan MRL:n 174 §:n ja MRA 88 § mukaisesti tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle,
- 4) päättää, että tämä poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi vuotta, minkä aikana poikkeamispäätöksen mukaista rakennuslupaa on haettava.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.
