

Poikkeamislupa/ Kauhavan Vuokra-asunnot Oy

Poikkeamislupatoimikunta 01.04.2025 § 3
243/10.03.00.11/2025

Valmistelija

Rakentamispäällikkö Maria Annala 1.4.2025

Kauhavan Vuokra-asunnot Oy on hakenut poikkeamislupaa kiinteistölle TUPPIROSKA, 233-403-1-322. Tontille aiotaan rakentaa liike- ja toimistorakennus. Hakemuksessa poiketaan nykyisestä asemakaavasta vain rakennuksen käyttötarkoituksen osalta. Rakennettava rakennus on toimistorakennus, jossa on myös asiakaspalvelua. Hakemuksessa ei ole esitetty liitteitä, josta kävisi ilmi rakennuksen koko- ja laajuustietoja.

Hakijan perustelut poikkeamiselle:

Korttelin asemakaava mukainen toiminta väheni huomattavasti Seamkin ja myöhemmin Suomen Yrittäjäopiston koulutustoimintojen siirtyessä pois korttelista. Kaupungin hallinnon siirtyessä uusiin tiloihin syksyllä 2025, kortteliin ei jää asemakaavan mukaista toimintaa. Tuleva liike- ja toimistorakennus ei juurikaan poikkea rakennuskantana nykyisestä.

Asemakaava ja alueen nykytilanne:

Tuppiroska-kiinteistö on osa Kauhavan kirkon ja asemaseudun asemakaavaa korttelissa 149. Korttelin 149 asemakaavamuuotos on hyväksytty valtuustossa 28.8.2000. Korttelin kaavamerkintä Y tarkoittaa yleisten rakennusten korttelialuetta. Kiinteistön kokonaispinta-ala 3386m². Tontin tehokkuusluku $e=0,77$, joten rakennusoikeutta on 2607 m². Kiinteistö on rakentamaton, joten koko rakennusoikeus on käytettävissä. Rakennuksen pohjapinta-ala saa olla maksimissaan 28% kiinteistön pinta-alasta, eli 948 m². Rakennus saa olla enintään neljäkerroksinen. Korttelissa on tällä hetkellä Kauhavan kaupungin hallintorakennuksia sekä Kauhavan Vuokra-asunto Oy:n rakennuksia. Kauhavan kaupungin ja vuokra-asuntojen toimistotilojen lisäksi vuokralla rakennuksissa ovat mm. Y-kino, Suomen Yrittäjäopisto ja Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue.

Päätöksen perustelut:

Rakentamislain 57 §: n mukaan poikkeamislupaa ratkaistaessa kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa 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;

- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä 1 momentissa tarkoitetusta luvasta.

Rakentamislain 59§ :n mukaan kunta voi noudattaen, mitä 57 §:ssä poikkeamisesta säädetään, myöntää oikeuden poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisiä ja niitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä.

Esittelijä

Tekninen johtaja Antti Hakola

Päätösehdotus

Poikkeamislupatoimikunta toteaa, että Tuppiroska-kiinteistölle voidaan hakea liike- ja toimistorakennuksen rakentamislupaa, koska ko. käyttötarkoitusta, joka poikkeaa asemakaavan mukaisesta yleistenrakennusten rakentamisesta, ei katsota rakentamislain 57§ 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.

Poikkeamislupatoimikunta päättää, että asia voidaan käsitellä rakentamisluvan yhteydessä rakentamislain 59 § mukaisena vähäisenä poikkeamisena.

Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuuspäivästä lukien.

Päätös

Poikkeamislupatoimikunta hyväksyi yksimielisesti teknisen johtajan ehdotuksen.

Lisätietoja

Rakentamispäällikkö Maria Annala, puh. 050 330 5326,
etunimi.sukunimi@kauhava.fi
