

Poikkeamislupa, keskustan asemakaavan kortteli 66

Elinvltk 28.10.2025 § 173
317/10.04.01/2025

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Marianne Ojala, 0400 855 434,
marianne.ojala@vaala.fi

Peruste Hallintosääntö 21 §

Vaalan elinvoimalautakunnalle osoitetulla poikkeamislupahakemuksella haetaan lupaa poiketa asemakaavamääräyksistä sekä rakentamisoikeuden määrästä Vaalan keskustan asemakaavan korttelin 66 alueella.

Rakennuspaikka:

Kunta: Vaala

Kylä: Keskusta

Tila: Kolmesta kiinteistöstä lohkottavista määräaloista muodostettava tontti, pinta-ala yhteensä noin 4 130 m²; lohkottavat kiinteistöt:

Paikotusalue RN:o 1:25 (785-404-1-25)

Kivitie RN:o 1:46 (785-404-1-46)

Koulutontti RN:o 1:24 (785-404-1-24)

Kaava-alue:

Vaalan keskustan asemakaavayhdistelmä;

rakennuskaavan muutos, joka koskee kortteleita 46-48, 49, 54-46, 58, 63-6, 89-96, 98-106, 108-117 sekä niihin liittyviä rakennuskaavatie-, liikenne-, puisto-, voimansiirto- ja maatalousalueita. Hyväksytty kunnanvaltuuston päätöksellä 29.6.1989 § 63.

Toimenpide:

Yksikerroksisen liikekeskusrakennuksen rakentaminen vanhan, purettavan liikerakennuksen tilalle.

Rakentamisrajoitus ja kaavoitustilanne:

Lohkottavat määräalat sijoittuvat voimassaolevassa asemakaavassa linja-autoaseman korttelialueelle (LA-1) sekä yleisten rakennusten korttelialueelle (Y).

Linja-autoaseman korttelialueelle on kaavamääräyksen mukaisesti sallittu sijoittaa liike- ja toimistotiloja enintään kahteen kerrokseen, rakentamisen sallituksi kerrosalaksi on ilmoitettu 1 120 k-m². Yleisten rakennusten korttelialueen tehokkuusluvaksi on ilmoitettu 0,30, rakentaminen sallitaan 1-3 kerrokseen.

Rakennusoikeuslaskelma:

Rakennusoikeus yhteensä: 1 120 k-m² kiinteistön
785-404-1-25 alueella

Käytetty: 738 k-m²

Purettava: 738 k-m²

Rakennusoikeus purkamisen jälkeen: 1 120 k-m²

Rakennettava kerrosala: 1 260 k-m²

Poikkeamislupaa haetaan rakennusoikeuden ylittämiseen sekä kaavamääräysten vastaiseen rakentamiseen. Suunniteltu liikerakennus sijoittuu lohkoittavista määräaloista kahden alueelle, muu alue varataan suunnitelmien mukaisesti piha- ja pysäköintialueiksi. Liikerakennus sijoittuu pääosin LA-1 – korttelialueelle, jolle sallitaan liike- ja toimistotilojen rakentaminen, mutta vähäisiltä osin myös Y-alueelle, joka on yleisten rakennusten korttelialuetta, jonka kaavamääräys ei mahdollista liikerakentamista.

Liikerakentamiseen soveltuvaa rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 1 120 k-m², mutta suunniteltu rakentaminen ylittää tämän yli kymmenellä prosentilla. Y-alueelle voidaan rakentaa 30 % alueesta, mutta rakentamisen tulee olla kaavamääräyksen mukaista.

Poikkeamisluvan hakija on samalla jättänyt myös purkamislupahakemuksen olevan rakennuksen purkamista ajatellen sekä rakentamislupahakemuksen uuden rakennuksen rakentamiseen. Vaalan kunta omistaa kaikki kolme kiinteistöä, joista lohkoittavista määräaloista on tarkoitus muodostaa uusi kiinteistö, jolle rakentaminen sijoittuu. Luvanhakija ja Vaalan kunta ovat valtuuston päätöksen 26.6.2024 § 52 mukaisesti solmineet esisopimuksen kiinteistöjen kaupasta. Esisopimuksessa on sovittu myös mahdollisuudesta hakea rakentamiseen tarvittavat luvat ennen kaupantekoa. Rakentamisen suunnitelmia ja aluetta on suunniteltu yhteistyössä luvanhakijan ja Vaalan kunnan kesken. Kunnan on tarkoitus parantaa muodostettavan kiinteistön läheisiä alueita saman korttelin alueella, esimerkiksi suunnittelualueen vieressä olevaa torialuetta.

Paikalla olevan rakennuksen purkamisen ja suunnitellun rakentamisen myötä piha-alue muuttuu jonkin verran, mutta muutokset vaikuttavat pääosin muodostettavan kiinteistön sisällä. Liikerakennuksen piha-alueella nykyisin olevan linja-autopysäkin paikka tulee siirtymään eri paikkaan korttelin alueella Vaalan kunnan omistamalle alueelle. Paikka tarkentuu myöhemmin, eikä poikkeamisluvalla ole siihen vaikutusta. Suunnitelmissa on varauduttu jättämään linja-autoliikenteelle soveltuva kulkureitti rakennettavan rakennuksen pohjoispuolelle.

Rakentamislain 57 § antaa kunnalle toimivallan poikkeamisen myöntämiseen alueidenkäyttölaissa ja rakentamislaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. 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;
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisluvan hakijan esittämässä suunnitelmissa kaavan määräyksistä poiketaan vain kohtuullisissa määrin, eivätkä suunnitelmat ole ristiriidassa kaavan tavoitteiden kanssa. Kyseessä on rakennettu alue, jonka rakennukset ovat merkittävänä korjauksen tarpeessa, eivätkä suunnitelmien mukaan purettavat rakennukset ole suojeltuja. Poikkeamisluvalla oikeutetaan uudelleenrakentaminen rakennettuun paikkaan, mutta rakennettava määrä ei olennaisesti kasvata paikalle

myönnettyä rakennusoikeutta. Poikkeamislupa voidaan myöntää rakentamislain 57 §:n nojalla.

Esittelijä

Vs. Tekninen johtaja Routaniemi Janne Vaalan kunta

Päätösesitys

Elinvoimalautakunta päättää rakentamislain 57 §:n mahdollistamana myöntää hakijalle luvan poiketa korttelialueiden kaavamääräyksistä sekä rakentamisoikeudesta siten, että liikerakentaminen voi sijoittua kaavan vastaisesti myös yleisten rakennusten korttelialueelle, ja rakennusoikeus voidaan ylittää hakemuksessa esitettyjen rakennusten tarvitsemalla tavalla.

Myönteinen päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuuspäivästä lukien, ja hakijan on sinä aikana haettava rakentamislupaa suunnittelemlleen rakennuksille.

Päätös

Hyväksyttiin

Minna Kärkkäinen ja Marianne Ojala poistuivat kokouksesta klo 18.01 päätöksen teon jälkeen.