

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2017-224
Päätöspäivämäärä 31.05.2017

Juha Mara

Rakennuspaikka

111-13-8-16
Pinta-ala 22832.0

Rajakatu 27
18100 HEINOLA

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

Hakija

Heinolan kaupunki

Toimenpide

Tilapäinen parakkirakennus koulun käyttöön.

Lausunnot

Kaavoituspäällikkö	30.05.2017	Ehdollinen
--------------------	------------	------------

Hakemuksen liitteet

Selvitys naapureille tiedottamisesta
Asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeamista haetaan koulurakennuksen (Niemelän koulu) väistötilojen rakentamiselle. Hakemuksen mukaan väistötilat ovat paikoillaan noin viiden (5) vuoden ajan. Väistötiloina on tarkoitus rakentaa yksi kaksikerroksinen rakennus, jonka kerrosala on yhteensä 975 k-m².

Hanke sijoittuu strategisen yleiskaavan mukaan keskustatoimintojen alueelle, jolle saadaan sijoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloja.

Hanke on osoitettu sijoitettavaksi asemakaavan mukaiselle opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO-11).
Asemakaavan mukaan autopaikkoja on varattava vähintään 25 % päivittäin kiinteistössä oleskelevien määrästä. Asemakaava on vahvistunut 10.11.2007.

Asemakaavan mukaan alueelle saa rakentaa kolmikerroksisia rakennuksia, joiden kerrosala saa olla enintään 13 699 k-m².
Rakennuspaikalla on olemassa vanha koulurakennus 6074 k-m² sekä talousrakennus 19 k-m².
Rakennusuoikeutta on käytetty 6093 k-m², jäljellä on 7606 k-m².

Hanke sijoittuu pääosiltaan asemakaavan mukaisen rakennusalueen ulkopuolelle, poiketen asemakaavamääräyksistä MRL 58 §.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti: Lisätilalle on pakottav tarve, sillä Niemelän ja Seminaarin koulut on päätetty yhdistää yhdeksi kouluksi, minkä lisäksi osa Seminaarin koulun opettajista ja oppilaista oireilee nykyisissä väistötiloissa.

Halutaan poiketa kaavassa merkitystä rakennusalaista, niin että rakennus ylittää rakennusalan kuusi (6) metriä näin rakentaen. Koulun pihalle jää enemmän piha-aluetta oppilaille.

Naapureista kolme on huomauttanut hankkeesta. Kiinteistön 406-3-251 omistaja on huomauttanut, kun oppilasmäärä lisääntyy, niin heidän kiinteistöään kohtaan ongelmat kasvavat. Huomautuksessa on mainittu roskaaminen sekä pihapeleistä aiheutuneet rakennuksen vauriot, mm. seinälevyjien rikkoutuminen. Myös roskien määrä kasvaa ja heidän tontillaan oleskellaan luvattomasti ja se ongelma vain pahenee, kun oppilaiden määrä kasvaa. Itse rakennushankeesta heillä ei ole huomautettavaa.

Kiinteistön 406-3-99 omistajat ovat toivoneet, että koulun välituntivalvontaa tehostetaan, jotta oppilaat pysyvät omassa pihassa. Rakennushankeesta heillä ei myöskään ole huomautettavaa.

Kiinteistön 13-1-7 omistaja on huomauttanut, että alueen liikennemäärät tulevat lisääntymään. Muilta naapureilta ei tullut huomautuksia (MRL 133 §).

Huomautuksissa ei ole huomautettu väistötilojen rakentamisesta vaan oppilasmäärän kasvaessa sen tuomista lisäongelmista, kuten luvattomista poistumisista koulualueelta, roskaamisesta jne. Tämä ei kuulu maankäyttö- ja rakennuslain valvonnan piiriin, vaan on koulun valvottavaa tehtävää.

Liikennemäärä tulevat lisääntymään, kun oppilaita kuljetaan kouluun ja koulusta pois. Siksi myös poikkeamisen myöntämisen ehtona on, että ennen rakennuslupan myöntämistä selvitetään mm. jättöliikenteen järjestäminen sekä alueen autopaikoituksen riittävyys.

Kaavoituspäällikön lausunto 30.05.2017: "Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on vielä tarpeen selvittää jättöliikenteen järjestäminen ja mahdollisuus kaavan mukaisen säilyttää puurivin säästäminen."

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vastaava rakennustarkastaja

Lupa esitetään hyväksyttäväksi seuraavin ehdoin

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisen hakemuksen mukaan seuraavin ehdoin:

Kaavoituspäällikön lausunnon 30.5.2017 ehtoja tulee noudattaa rakentamisen aikana. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on vielä tarpeen selvittää jättöliikenteen järjestäminen ja mahdollisuus kaavan mukaisen säilyttää puurivin säästäminen.

Autopaikkojen määrästä tulee antaa selvitys rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Tämä päätös on voimassa yhden (1) vuoden siitä, kun se on saanut lainvoiman.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on hakijan haettava ja saatava rakennuslupa.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen ja toimitetaan tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle (MRA 88 §).

Perustelut:

Väistötilojen käyttötarkoitus ja kerrosluku ovat asemakaavan mukaiset. Rakennuspaikan kokonairakennusikeutta ei ylitetä.

Kysymyksessä on väistötilojen rakentaminen viideksi vuodeksi, eikä pysyvä ratkaisu. Rakentaminen ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle, eikä myöskään johda merkittävään rakentamiseen MRL 171 §. Väistötilojen sijoittaminen asemakaavan mukaisen rakennusalueen sisäpuolelle on käytännössä mahdotonta, kun huomioidaan olemassa oleva vanha koulurakennus sekä rakennuspaikan maaaston muodot.

Poikkeamisella ja rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta olemassa olevaan ympäristö- ja kaupunkikuvaan (MRL 172 §).

Naapureita on kuultu, eikä heillä ole ollut huomautettavaa rakennushankkeesta MRL 133 §. Huomautukset ovat pääosin koskeneet koulutoimintoja. Liikennemäärästä, kuten jättöliikenteen toteuttamisesta on annettava selvitys ennen rakennusluvan myöntämistä.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen ja toimitetaan tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille sekä kiinteistön 111-13-9-24 toiselle omistajalle, jota ei tavoitettu kuulemisen yhteydessä (MRL 142 §).

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 58, 133, 171, 172, 173, 174 §:t
MRA 85, 86 ja 88 §:t

Päätös

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamispäätöksen nojalla haettavaa rakennuslupaa. Rakennuslupaa on haettava vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.