

Senaatti-kiinteistöjen poikkeamishakemus korttelin 135 tontille 18 (virastotalo)

Elinvoimalautakunta 21.09.2022 § 71

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Senaatti-kiinteistöt hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n ja 126 §:n mukaista poikkeamislupaa asemakaavassa osoitetusta ajoneuvoliittymäkiellosta niin kutsutun virastotalon Valtakadun puoleiselta rajalta sekä tontin käytöstä pihan osalta.

Alueella on voimassa tontin puolella asemakaava numero 352, joka on saanut lainvoiman vuonna 1990. Kaava rajautuu tontin rajalle. Valtakadun osalta on voimassa asemakaava numero 411, joka on saanut lainvoiman vuonna 2002. Ajoneuvoliittymäkielto on näiden kaavojen yhteisellä rajalla, Valtakadun varrella, johon poikkeamista haetaan. Virastotalon korttelialue on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta ja piha(kansi) on asemakaavassa osoitettu *"yleiselle jalankululle varatuksi alueen osaksi"*. Alueen käytölle haetaan poikkeamista siten, että alueelle järjestetään ajoneuvojen pysäköintipaikkoja 8 kpl, joista 6 viranomaisille ja 2 liikuntaesteisille asiakkaille. Alueelle rakennetaan uusi pyöräkatos. Poikkeamistarpeet ovat nousseet esiin virastotalon autokannen peruskorjauksen yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakija perustelee poikkeamistarpeita muun muassa seuraavasti: *"Valtion virastojen toiminta edellyttää, että sisäänkäyntien läheisyyteen voidaan ajaa ajoneuvolla ja saattaa asiakkaita sekä ajaa huoltoajoa. Ajoneuvoliittymä on täten välttämätön. Toiminta edellyttää virka-autojen pysäköintiä sisäänkäyntien läheisyyteen."* Lisäksi hakija esittää kaavan vaatimusten olevan piha-alueen nykykäyttöön nähden vanhentuneita.

Poikkeamisanomuksesta tiedotettiin naapureita ja muita mahdollisia osallisia lehtikuulutuksella. Kuulemisen aikana asiasta ei jätetty huomautuksia. Asiasta ei pyydetty lausuntoja.

Kaavoitus katsoo, että poikkeamisille on olemassa erityiset perusteet. Pihaliittymä on tärkeä rakennuksen käytön kannalta. Kaupunkikuvallisesti hakemuksen mukainen pihakannen käyttö soveltuu ympäristöön. Liittymäkiellosta poikkeamisen ei arvioida aiheuttavan muutoksia totuttuun ympäristönkäyttöön ja liikenteeseen. Ajoneuvoliittymä pihakannelle on ollut käytössä useiden vuosien ajan. Siitä ei ole aiheutunut liikenteellistä eikä liikenneturvallisuuteen liittyvää haittaa.

Hakijan esittämät poikkeamiset asemakaavasta eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueenkäytön muulle järjestämiselle. Ne eivät myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eivätkä johda merkittävään rakentamiseen eivätkä muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen voi näin ollen katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamislupalle asettamat edellytykset ja hakemuksen mukaiset poikkeamiset asemakaavasta voidaan myöntää.

Liitteenä hakemus asemakaavasta poikkeamiselle ja hakemuksen liitteeksi toimitettu tontin 135-8 käyttösuunnitelma.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Mervi Nikander

Päätösehdotus

Elinvoimalautakunta hyväksyy asemakaavasta poikkeamiset. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle ja Lapin ELY-keskukselle. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.

**Elinvoimalautakunta 16.11.2022 § 97
443/10.05.02/2022**

Valmistelu

Kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen, puh. 040 359 3593

Senaatti-kiinteistöt hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n ja 126 §:n mukaista poikkeamislupaa asemakaavassa osoitetusta ajoneuvoliittymäkiellosta niin kutsutun virastotalon Valtakadun puoleiselta rajalta sekä tontin käytöstä pihan osalta.

Poikkeamislupahakemus on käsitelty ja siitä on tehty myönteinen päätös Elinvoimalautakunnassa 21.9.2022 § 71. Teknisistä syistä päätös on tipahtanut pöytäkirjasta pois, minkä vuoksi kaupungin lakimiehen mukaan asia tulee käsitellä uudestaan. Asia esitetään edellisen valmistelun mukaisesti. Hakija on tehnyt sittemmin suunnitelmiin seuraavat muutokset: pihakannen korjauksen yhteydessä korkomuutosten vuoksi pihaliittymän sijainti on muutettu kaupungintalon nurkalle kaupungin viranomaisilta saatujen ohjeiden mukaisesti (liikenneturvallisuutta parannetaan liikennemerkein ja panoraamapeilin avulla) ja askelmat sekä luiskaratkaisu on poistettu katualueen puolelta kaupungin viranomaisen ohjeen mukaisesti. Muutoksilla ei voida katsoa olevan negatiivisia vaikutuksia hankkeen toteuttamisen kannalta.

Alueella on voimassa tontin puolella asemakaava numero 352, joka on saanut lainvoiman vuonna 1990. Kaava rajautuu tontin rajalle. Valtakadun osalta on voimassa asemakaava numero 411, joka on saanut lainvoiman vuonna 2002. Ajoneuvoliittymäkielto on näiden kaavojen yhteisellä rajalla, Valtakadun varrella, johon poikkeamista haetaan. Virastotalon korttelialue on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta ja piha(kansi) on asemakaavassa osoitettu *"yleiselle jalankululle varatuksi alueen osaksi"*. Alueen käytölle haetaan poikkeamista siten, että alueelle järjestetään ajoneuvojen

pysäköintipaikkoja 8 kpl, joista 6 viranomaisille ja 2 liikuntaesteisille asiakkaille. Alueelle rakennetaan uusi pyöräkatos. Poikkeamistarpeet ovat nousseet esiin virastotalon autokannen peruskorjauksen yhteydessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakija perustelee poikkeamistarpeita muun muassa seuraavasti: *"Valtion virastojen toiminta edellyttää, että sisäänkäyntien läheisyyteen voidaan ajaa ajoneuvolla ja saattaa asiakkaita sekä ajaa huoltoajoa. Ajoneuvoliittymä on täten välttämätön. Toiminta edellyttää virka-autojen pysäköintiä sisäänkäyntien läheisyyteen."* Lisäksi hakija esittää kaavan vaatimusten olevan piha-alueen nykykäyttöön nähden vanhentuneita.

Poikkeamisenomuksesta tiedotettiin naapureita ja muita mahdollisia osallisia lehtikuulutuksella. Kuulemisen aikana asiasta ei jätetty huomautuksia. Asiasta ei pyydetty lausuntoja.

Kaavoitus katsoo, että poikkeamisille on olemassa erityiset perusteet. Pihaliittymä on tärkeä rakennuksen käytön kannalta. Kaupunkikuvallisesti hakemuksen mukainen pihakannen käyttö soveltuu ympäristöön. Liittymäkiellosta poikkeamisen ei arvioida aiheuttavan muutoksia totuttuun ympäristönkäyttöön ja liikenteeseen. Ajoneuvoliittymä pihakannelle on ollut käytössä useiden vuosien ajan. Siitä ei ole aiheutunut liikenteellistä eikä liikenneturvallisuuteen liittyvää haittaa.

Hakijan esittämät poikkeamiset asemakaavasta eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueenkäytön muulle järjestämiselle. Ne eivät myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eivätkä johda merkittävään rakentamiseen eivätkä muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen voi näin ollen katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamisluvalla asettamat edellytykset ja hakemuksen mukaiset poikkeamiset asemakaavasta voidaan myöntää.

Liitteenä hakemus asemakaavasta poikkeamiselle, hakemuksen liitteeksi toimitettu tontin 135-18 käyttösuunnitelma sekä selostus tehdyistä muutoksista.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Mervi Nikander

Päätösehdotus

Elinvoimalautakunta hyväksyy asemakaavasta poikkeamiset. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle ja Lapin ELY-keskukselle. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi asemakaavasta poikkeamiset. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle ja Lapin ELY-keskukselle. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.