



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

§ 8

Päätös poikkeamislupahakemuksesta 205-404-4-116, Vanha Viitostie 177, Kajaani Pärsänsuo

KAJDno-2025-18

Valmistelija / lisätiedot:

Minna Väyrynen, kaavasuunnittelija, minna.vayrynen@kajaani.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 Yleissijaintikartta
- 2 Liite 2 Ympäristökartta
- 3 Liite 3 Ote ajantasaosayleiskaavasta
- 4 Liite 4 Kaavamääräykset Tikkapuro-Heinimäki-Pärsänsuo OYK46
- 5 Liite 5 Suunnitelmaluonnokset 18 12 2024

HAKIJA

Pyykkönen Yhtiöt Oy
Puolangantie 10, 88300 Paltamo

RAKENNUSPAIKKA:

Kiinteistötunnus: 205-404-4-116
Osoite: Vanha Viitostie 177, 87250 Kajaani
Pinta-ala: 32300 m²
Rakennusoikeus: 1000 k-m²

KUVAUS

Kyseessä on Tikkapuro-Heinimäki-Pärsänsuo osayleiskaavan alueella sijaitseva pinta-alaltaan 32 300 m² kiinteistö 250-404-4-116, joka sijaitsee Kajaanin keskustasta noin 5 km koilliseen. Kaavassa koko kiinteistö on osoitettu sijoittuvaksi maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle M-2. Kiinteistöllä harjoitetaan hakijan toimesta tällä hetkellä kaavassa alueelle sallittua maa-ainesten ottoa ja siihen liittyvää toimintaa. Alueella on vesi- ja viemäriverkko, johon rakennus voidaan liittää. Kiinteistöllä on ennestään teleoperaattorin masto ja pinta-alaltaan 9 m² laittila.

Hakija on kiinteistön omistava maanrakennusalan yritys, joka toiminnan edistämiseksi ja vahvistamiseksi tarvitsee alueelle korjaamo- ja toimitilaa. Hakija hakee poikkeamislupaa osittain 2-kerroksisen, toimisto- ja sosiaalitalat sisältävän, korjaamorakennuksen rakentamiseen. Uuden rakennuksen suunniteltu kokonaiskerrosala on 1490 k-m². Hakijalla on alueelle voimassa olevat ympäristö- ja maa-ainestenottoluvat.

Hakemuksen asemapiirroksen mukaan suunniteltu rakennus sijoittuu noin 37 metrin etäisyydelle kiinteistön tien puoleisesta rajasta alueelle, jossa on jo aiemmin suoritettu maantäyttöjä. Suunnitellun rakennuksen pohjapinta-ala noin 1000 m².



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Korjaamorakennuksen lisäksi piha-alueelle on suunniteltu 32 autopaikkaa, sekä autokatos hallirakennuksen takaseinustalle. Sisääntulon vasemmalle puolelle viheralueelle on suunniteltu tilanvaraus noin 2 m korkealle mainostaululle.

Poikkeamislupahakemus 18.12.2024 (saapunut 03.01.2025), oheisliite

Poikkeamisen tarve

Rakentamislaki 57 §

Hakija hakee poikkeamislupaa kaavan rakennusoikeuden ylittävän korjaamorakennuksen rakentamiseksi. Haettava rakennusoikeuden ylitys kiinteistöllä on 490 m² eli ylitys on huomattava.

Poikkeamisen toimivalta

Kajaanin kaupungin hallintosääntö 27 § KV 10.12.2024, voimaantulo 1.1.2025. Ympäristötekni­sen lupajaoston tehtävät ja toimivalta, kohta 1: Toimivalta poikkeamisluvan myöntämisestä on Kajaanin kaupungin ympäristötekni­sen lautakunnan lupajaostolla.

KAAVATILANNE

Alueella on 26.3.2021 voimaan tullut Tikkapuro-Heinimäki-Pärsänsuo osayleiskaava. Kaavassa hakemuksen kohdetta koskee kaavamerkintä M-2, maa- ja metsätalousvaltainen alue: *Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukskäyttöön tarkoitettuja alueita. Aluetta voidaan käyttää myös erityislainsäädännön ohjaamana maa-ainestenottoon ja siihen liittyvään toimintaan. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa kyseistä toimintaa palvelevia rakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 1000 k-m². Kiinteistön tienpuoleisella sivulla on säilytettävä tai istutettava vähintään 20 m leveä kasvillisuus tai puustovyöhyke.*

Yleiskaavassa kiinteistön viereen on merkitty yhdystienä toimiva Vanha Viitostie (maantie 8807) sekä kiinteistön puolelle sijoittuva erillinen kevyen liikenteen väylä. Yleisten kaavamääräysten mukaan: *TV- ja M-2 alueilla rakennuslupa voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella.* Alueen läheisyydessä ei ole asemakaavaa, eikä sellaista ole suunnitteilla. Alueen suunnittelutarve on ratkaistu yleiskaavan laadinnan yhteydessä.

LUONNONSUOJELU JA RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Alueella ei ole suojeltavia luontokohteita, rakennuksia eikä muinaismuistolain mukaisia kohteita. Alue ei ole pohjavesialuetta. Suunnitellun rakentamiselle kohdistuvan alueen läheisyydessä, noin 100 metrin etäisyydellä, on pieni noin 1,2 ha kokoinen Pärsänlampi.

Lähin vakituisen asumisen rakennus sijaitsee noin 150 m etäisyydellä suunnitellusta rakennuksesta ja muu läheinen Pärsänsuon haja-asutus sijoittuu sen taakse kauemmaksi rakennuspaikasta. Molemmilla alueen viereisillä kiinteistöillä on



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

vastaavaa maanrakennusalan toimintaa, jota on harjoitettu alueilla jo useita vuosia.

KUULEMINEN

Kaupunki on kuullut kirjeitse viittä (5) rajanaapuria, joista yksi on jättänyt muistutuksen hankkeesta.

Muistutuksessa pyydetään huomioimaan tarvittavien PJV-putkien sijoittamisen olevan kiellettyä naapurin hallinnoimalle maa-alueelle. Muistutuksessa esitetään PJV-putkien sijoittamista KL-väylän varteen, jossa kulkee jo aikaisempia putkia. Tällöin on kuitenkin huomioitava naapurikiinteistölle johtavan liittymän pidemmälti perustetut tien rakennekerrokset sekä asfaltointi.

Vastine: Tarvittavien PJV-putkien sijoittaminen tullaan suunnittelemaan ja lopullinen järjestely tarkastelemaan rakentamislupavaiheessa.

Naapurinkuuleminen, oheisliite

Lisäksi kaupunki on kuullut Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualuetta kiinteistöön rajoittuvan maantien 8807 osalta. PoPELY toteaa naapurinkuulemislausunnossaan (31.1.2025) muun muassa, että asemapiirroksen mukaan suunnitellut rakennukset sijoittuvat maantien suoja-alueen ulkopuolelle, eikä sillä ole niistä huomauttamista. Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue muistuttaa, että kiinteistön hulevesiä ei saa johtaa maantien kuivatusrakenteisiin, mikä tulee huomioida rakennushankkeen suunnittelussa. Lisäksi lausunnon mukaan kiinteistöllä on liittymä maantieltä tieosoitteessa 8807/3/4836 oikea. Liittymän käyttötarkoitus on elinkeinon harjoittaminen yleisesti. Mikäli liittymää levennetään tai muuten parannetaan tai muutetaan rakentamisen yhteydessä, tulee hankkeen toteuttajan hakea liittymälupa Pirkanmaan ELY-keskuksesta.

Naapurinkuulemislausunto Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus (31.1.2025), oheisliite

Lisätietoja asiasta antaa kaavasunnittelija Minna Väyrynen p. 0401319437, sähköposti muodossa etunimi.sukunimi@kajaani.fi

Ehdotus

Esittelijä: Jussi Heikkinen, Tekninen johtaja

Ympäristötekni­sen lautakunnan lupajaosto myöntää poikkeamisluvan seuraavin perusteluin ja ehdoin:

PERUSTELUT

Hakija perustelee poikkeamista: ”Yritys tarvitsee korjaamo- ja toimitilaa (korjaamo, toimisto- ja sosiaalitilat) ja tilantarve on suurempi, kuin osayleiskaavassa määritetty suurin sallittu kerrosala. Kyseessä on maanrakennusalan yritys, jonka toiminta palvelee osayleiskaavassa määritettyä alueen toimintaa.”

Hankkeessa suunnitellun hallin rakennusoikeuden ylitys syntyy hallin osittain 2-kerroksisesta rakenteesta ja korkean 1-kerroksen hallitilan varastointiin käytettävistä parvituloista. Kokonaisuudessaan hankkeeseen suunniteltu kerrosala on noin 4,6 %



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

kiinteistön pinta-alasta. Lisärakennusoikeuden myöntämisen vaikutukset eivät ole ympäristön kannalta merkittäviä. Rakennuspaikalla on jo olemassa olevaa kaavan mukaista maanrakennustoimintaa, jota rakennushanke tukee ja mahdollistaa hakijan elinkeinon toimintaedellytysten edistämisen ja hanke sopii ympäristöön. Hanke on kiinteistön tarkoituksenmukaista rakentamista ja sillä on positiiviset yritysvaikutukset.

Rakennuspaikka

- täyttää RakL 45 §:n sekä rakennusjärjestyksen rakennuspaikkaa koskevat sijoittamisen edellytykset
- on liitettävissä vesi- ja viemäriverkkoon
- on liitettävissä sähköverkkoon
- rakennuspaikalle on olemassa sen käyttötarkoitusta vastaava tieliittymä.

Edellä mainituin perusteluin RakL 57 §:n mukaisesti myönteinen poikkeaminen

- ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

EHDOT

Yleiskaavan määräykset ovat voimassa muilta kuin rakennusoikeuden ylityksen osalta. Rakentamislupa- ja rakentamisvaiheessa on varmistettava kaavamääräyksessä määritetty 20 metrin kasvillisuus tai puustovyöhykkeen toteutuminen.

Ympäristönsuojeluviranomainen on tuonut esille, että rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota mahdolliseen pilaantuneeseen maaperään sekä pintavesien johtamiseen. Rakentamisen aikana ei saa aiheutua lähellä sijaitsevan Pärsänlammen veden laadun vaarantumista.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 § ja 64 §

Päätöksen voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaseksi tulosta. (RakL 187 §)

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakentamislupa.

Maksut

Myönteinen päätös 600 €. Kielteinen päätös 50 % lupamaksusta.

Päätös

Hyväksyi.



19.02.2025

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Tiedoksi

Hakija, hakijan asiamies, Kainuun ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus,
muistutuksen tehnyt naapuri



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Päätös on julkaistu Kajaanin kaupungin verkkosivuilla 21.2.2025.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta laaditun otteen oikeaksi todistaa

Kajaanissa 25.2.2025

Salla Hauska
pöytäkirjanpitäjä

Tämä on päätöksen virallinen tiedoksianto.
Kuulutus 21.2.2025.
Päätöksen antopäivä 25.2.2025.
Valitusaika päättyy 3.4.2025.

Tiedoksianto asianosaiselle

Ote



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§8

Hallintovalitus

VALITUSOSOITUS (poikkeamisluvat)

Ympäristötekni­sen lautakunnan lupajaoston päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen kirjallisella valituksella.

Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen (pätöksen antopäivämäärä käy ilmi päätöksestä) ja sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin kun se on annettu. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa lupajaoston päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tahi arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmässä ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin ja mitä muutoksia päätökseen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle. Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Valituskirjelmän ja muiden valitusasiakirjojen lähettäminen postitse, sähköisesti tai lähetin välityksellä tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten *asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>*



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Kajaanin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Valituskirjelmän toimittamisesta faksina tai sähköpostina säädetään tarkemmin sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003).

Valitusviranomaisen on Pohjois-Suomen hallinto-oikeus

Käyntiosoite: Torikatu 34-40, 90100 OULU
Postiosoite: PL 189, 90101 OULU
Sähköposti: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi
Puh. 029 56 42800 (vaihde)
Virka-aika: klo 8.00–16.15

Valituksista perittävät maksut

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan peritään oikeudenkäyntimaksuja ja hakemusmaksuja korvauksena asian käsittelystä ja suoritetuista toimenpiteistä hallinto-oikeudessa 310 euroa, ellei valittaja edellä mainitun lain 7 §:n nojalla vapaudu maksuvelvollisuudesta. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei tuomioistuinmaksulain 9 §:n nojalla peritä. Maksua ei myöskään peritä tuomioistuinmaksulain 5 §:ssä erikseen säädetyissä asioissa eikä saman pykälän 15- kohdan perusteella myöskään asioissa, joiden käsittely tuomioistuimessa on muualla laissa säädetty maksuttomaksi. Maksuvelvollinen on tuomioistuinmaksulain 6 §:n nojalla vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.