

## Poikkeamislupa/asuinrakennuksen sallitun kerroskorkeuden ylitys sekä erillisen autotalli- /talousrakennuksen rakentaminen

Rakennetun ympäristön lautakunta 16.12.2021 § 180

1107/10.03.00/2021

Valmistelija

Veikko Laurila

hakija	██████████
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-413-5-38
pinta-ala	2100 m <sup>2</sup>
osoite	██████████ 92150 Raahe

Poikkeamislupaa haetaan asemakaavassa sallitun kerroskorkeuden ylittämiseen sekä erillisen autosuojan rakentamiseen.

Poikkeamista haetaan MRL 58 §:n määräyksistä MRL 171 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomainen on Rakennetun ympäristön lautakunta.

### **Kaavatilanne:**

Asemakaava Rkm 3, laadittu rakennuslain mukaisena rakennuskaavana (vahv. 17.1.1967).

### **Hakijan ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:**

*” Haetaan poikkeamaa talon osalta kaavanmukaisesta kerrosmäärä vaatimuksesta.*

*Perustelut: Asuinrakennuksen muuttaminen 2-kerroksiseksi:*

*Kaksi kerroksinen asuinrakennus ei poikkea liikaa rakennusmassasta, koska alueella on jo ennestään 1,5 kerroksisia asuinrakennuksia.*

*Laajennettavan rakennuksen ulkomuoto tai kattokulma/katon muoto ei poikkea liikaa rakennusmassasta.*

*Talon länsipuolella maan alla on taloon tuleva sähkön syöttökaapeli, joka pitäisi siirtää jos taloa laajennetaan maan tasossa.*

*Autotallin osalta haetaan poikkeamaa rakennuksen sijoittelusta.*

*Perustelut: Autotallin sijoitukselle:*

*Alueella ei ole sitovaa tonttijakoa.*

*Alueen asemakaavan mukainen rakennusten sijoittelu ei ole täyttynyt.*

*Kiinteistön tontilla on paljon rakennusoikeutta jäljellä.*

*Tontin käytön kannalta tallin järkevin sijainti on tontin perällä”.*

### **Naapureiden kuuleminen:**

Hakija on kuullut naapurit, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

### **Kaavoituksen lausunto:**

Rakennusvalvonta pyysi poikkeamishakemukseen lausuntoa Raahen kaavoitukselta. Lausunossa kaavoitus on todennut kaavallinen lausunto osiossa seuraava: *“Junnilanmäki on rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vain osittain. Noin puolet asemakaavan mahdollistamasta rivitalorakentamisesta ei ole toteutunut. Alueen kokoojakatuverkko ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti.*

*Asemakaavan ohjeellinen tonttijako ei vastaa vallitsevaa kiinteistön muodostusta. Poikkeamishakemuksen kohteena oleva kiinteistö (678-413-5-38) kuuluu kortteliin 9. Asemakaavassa kiinteistön alue ulottuu neljän kaavatontin alueelle (5,6,7,8). Tonteista kolme on omakotitalotontteja (AO1) ja yksi on rivitalotontti (AR).*

#### *Asuinpientalon laajentaminen*

*Laajennettava omakotitalo sijaitsee asemakaavassa yksiasuntoiselle ja yksikerroksiselle omakotitalolle tarkoitetulla kaavatontilla, joka kuuluu olennaisilta osiltaan kiinteistöön 678-413-5-38. Poikkeaminen asemakaavasta koskee suurimman sallitun kerrosluvun ylittämistä. Asemakaavan sallima rakennusoikeus ei ylity.*

*Junnilanmäen alueella ja mm. naapurikiinteistöllä on rintamamiestyypisiä 1,5 kerroksisia omakotitaloja. Poikkeamishakemuksen mukaisen rakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan on neutraali.*

#### *Autotalli / talousrakennuksen rakentaminen*

*Poikkeamislupaa haetaan autotalli/talouksrakennukselle, joka sijaitsee asemakaavassa korttelin 9 kaavatontilla 6. Kaavatontin pinta-alasta noin puolet kuuluu naapurikiinteistöön (678-413-5-41).*

*Poikkeamishakemuksen alaisella kaavatontin osalla, joka kuuluu kiinteistöön 678-413-5-38, ei ole asemakaavan mukaista kulkuyhteyttä Martintielle.*

*Asemakaavan mukaan autotalli-, talous- ym. aputilat tulee sijoittaa asuinrakennuksen yhteyteen. Asuinrakennukselle ei ole vireillä rakennushanketta.*

*Poikkeamishakemuksen mukainen rakentaminen, joka kohdistuu kiinteistössä 678-413-5-38 korttelin 9 kaavatonttiin 6, aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.*

#### *Vanhan varastorakennuksen purkaminen*

*Poikkeamishakemuksen mukaisen vanhan varastorakennuksen purkamisen vaikutukset kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle ovat neutraalit.*

*Kaavoitus puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä asuinrakennuksen laajentamiselle 2-kerroksiseksi sekä vanhan varastorakennuksen purkamiselle.*

*Kaavoitus ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä autotalli-/talousrakennukselle korttelin 9 tontilla 6". Kaavallinen lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.*

**Rakennusvalvonnan esitys:**

Hakija hakee poikkeamista Raahen kaapungissa sijaitsevalle kiinteistölle 678-413-5-38 osoitteeseen [REDACTED], 92150 Raahe.

Haettu rakennuspaikka sijoittuu kaavassa merkinnöillä AO<sub>1</sub> alueelle.

AO<sub>1</sub> merkinnän mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa 1-kerroksisen yhden asunnon käsittävän rakennuksen sekä autotalli-, talous ym. aputilat on sijoitettava päärakennusten yhteyteen. Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 250 m<sup>2</sup>.

Kaavan mukaan asuinrakennus tulee olla yksikerroksinen. Nyt haetaan poikkeamista saadakseen laajentaa asuinrakennusta kaksikerroksiseksi.

Naapurikiinteistöllä 678-413-5-37 on olemassa oleva 2-kerroksinen asuinrakennus. Voitane katsoa, että asuinrakennuksen laajentaminen toisella kerroksella sopii alueen rakentuneeseen kuvaan.

Kaavan mukaan autotalli-/taloustilat tulee sijoittaa päärakennuksen (asuinrakennus) yhteyteen. Nyt haetaan poikkeamista saadakseen rakentaa kiinteistölle erillinen autotalli-/talousrakennus.

Autotalli-/talousrakennus tulisi sijoittumaan kaavassa AO<sub>1</sub>-alueelle ja hakijan omistamalle maalle, jossa sijaitsee hakijan omistama olemassa oleva talousrakennus. Hakijan ilmoituksen mukaan talousrakennus puretaan vain, jos autotalli-/talousrakennuksen rakentamiselle myönnetään poikkeamislupa. Muutoin olemassa oleva talousrakennus jätetään olemaan.

Hakijan olemassa oleva asuinrakennus sijoittuu kaavassa erille tontille. Kaavan mukainen rakentamien ei tässä tapauksessa tulisi silloin toteutumaan, koska AO<sub>1</sub>- alue on tarkoitettu kaavassa asuinrakennus käyttöön, eikä pelkästään, tässä tapauksessa autotalli-/talourakennus käyttöön.

Kaavassa on esitetty tonttijaotus ei ole toteutunut. Virallisen kartta-aineiston mukaan tonttijaon laatiminen tai muuttaminen ei ole tarpeen. Näin ollen haetulla paikalla ei ole sitovaa tonttia jakoa.

Rakennuspaikalla ei ole luonnon- eikä rakennussuojelukohteita. Rakennuspaikalle ei ole osoitettu virkistystarpeita.

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa asuinrakennuksen laajentamisella kaksikerroksiseksi. Katsomme, että rakennushanke on Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista ja että haettu rakentaminen soveltuu ympäristöön eikä

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Raahen kaavoituksen tekemän kaavallisen lausunnon perusteella rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa ei voida puoltaa autotalli-/talousrakennuksen osalta. Katsomme, että rakennushanke ei ole Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin kohdan 1 mukaista. Poikkeamista ei 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; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteet: virallinen kartta-aineisto, kaavallinen lausunto, asemapiirros, julkisivut asuinrakennuksen laajennus ja julkisivut autotalli-/talousrakennus.

Esittelijä vs. tekninen johtaja Paula Pihkanen

Päätösesitys Myönnetään hakemuksen mukainen poikkeamislupa asuinrakennuksen laajentamiselle kaksikerroksiseksi, mutta päätetään olla myöntämättä poikkeamislupaa erilliselle autotalli-/talousrakennukselle.

Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §164 17.11.2020 mukaisesti.

- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 21.12.2021.

Poikkeamislupapäätös on voimassa yhden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa.

Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitustaulu, kaavoitus, rakennus- ja ympäristövalvonta, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa sekä niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet.

Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.

#### Päätös

Lautakunnan jäsen Aimo Karppinen teki esityksen, että annetaan poikkeamislupa myös autotallirakennukselle, puheenjohtaja ja useampi lautakunnan jäsen kannattivat esitystä. Lautakunta hyväksyi asuinrakennuksen korottamisen kaksikerroksiseksi ja autotallirakennuksen rakentamisen vanhan varistorakennuksen tilalle.