

## Poikkeamislupa/ rakennuksen harjansuunta/ Warmin 2

Rakennetun ympäristön lautakunta 16.12.2021 § 178

1093/10.03.00/2021

Valmistelija Rakennustarkastaja Veikko Laurila

hakija	Warmin Oy
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-50-5050-2
pinta-ala	1531 m <sup>2</sup>
osoite	Pyhtilänraitti

Poikkeamislupaa haetaan alueelle laaditusta rakentamistapaohjeesta.

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

### **Kaavatilanne:**

Asemakaava; Pyhtilänkankaan asemakaava Akm 219 (Kaupunginvaltuusto 24.6.2013 § 80).

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

*"Haetaan poikkeamista rakennustapaohjeessa määrätystä harjan suunnasta. Alueen asemakaava ei määritä katon harjansuuntaa, mutta kaavaa täydentää alueen rakennustapaohje, jossa ohjeistetaan harjan suuntaa.*

*Rakennustapaohje määrittää harjan suunnan seuraavasti kohdassa "Rakennuksen sijoitus tontille":*

*"AO-tonteilla rakennukset tulee sijoittaa kaavan mukaisesti rakennusalan kadun puoleiselle rajalle siten, että ne rajaavat ja korostavat kadun kaarevuutta. Päärakennus on sijoitettava tontille kaavan osoittamalla tavalla korttelin kaupunkikuvallista yhtenäistä ilmettä korostaen. Päärakennuksen harjan suunnan on oltava kadun suuntainen."*

*Rakennustapaohje koskee kortteleita 5027-5032, 5049, 5050, 5056, 5057, 5059-5063, joista kaikki lukuun ottamatta kortteleita 5049 ja 5050 sijaitsevat yhtenäisellä Pyhtilänringin alueella. Pyhtilänringin alueella rakennukset ohjeistetaan rakentamaan tontin kadun puoleiselle rajalle, kattojen harjat tien suuntaisesti. Kadun kaartuessa myös talojen linja kaartuu tien kaarteeseen mukaan ja tuo alueelle sulavan ja yhtenäisen ilmeen.*

*Korttelit 5049 ja 5050 taas ovat erillään tästä kaarevasta alueesta ja niitä voidaan ajatella yhtenä erillisenä alueena. Tonteille vievälle Pyhtilänraitille kuljetaan Raahan puolelta kun taas Pyhtilänringin alueelle kuljetaan tyystin toisesta suunnasta Pattijoen liikenneympyrästä. Pyhtilänraitti on suora tie korttelien 5049 ja 5050 osalla ja siinä ei ohjeessa mainittu "kadun kaarevuuden mukaileminen" onnistu. Näistä syistä kortteleita 5049 ja 5050 voidaan rakennustapaohjeita ajatellen pitää omana erillisenä alueena ja poiketa ohjeessa mainitusta harjan suunnasta.*

*Korttelin 5050 kaikki kolme tonttia rakennetaan saman rakentajan toimesta samaan tyyliin. Hakemuksen liitteissä on esitetty 3D-luonnoksilla kolmen tontin yhtenevä rakentaminen".*

**Naapureiden kuuleminen:**

Hakija on kuullut naapurit, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

**Rakennusvalvonnan esitys:**

Warmin Oy hakee 193 k-m2 suuruiselle paritalorakennukselle poikkeamista rakentamistapaohjeissa määrätystä harjansuunnasta Raahan kaupungissa sijaitsevalle kiinteistölle 678-50-5050-2 osoitteeseen Pyhtilänraitti, 92140 Pattijoki.

*Haettu rakennuspaikka on kaavassa erillispientalojen korttelialue (AO). "Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin. Kaavamääräyksellä voidaan määrätä mikäli halutaan, että kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen. Ympäristöhäiriötä tuottamattomien työtilojen sijoittaminen voi tulla kysymykseen erillisellä kaavamääräyksellä. Tällöin mahdolliset meluhaitat otetaan huomioon suunnittelussa".*

*Pyhtilänkaan asemakaava määräyksissä todetaan seuraavaa: " Alue toteutetaan vaiheittain. Jokaiselle vaiheelle tulee laatia rakennustapaohjeet ennen kuin tontit ilmoitetaan haettaviksi. Tontin rakentaja sitoutuu noudattamaan rakentamistapaohjeita".*

Rakennustapaohjeet on laadittu ja hyväksytty Kehittämislautakunnassa (23.2.2021 §23) ja tonttien haku aika on ollut 7.7.2021-6.8.2021.

*Pyhtilänkangas, korttelit 5027-5032, 5049, 5050, 5056, 5057, 5059-5063 rakennustapaohjeissa kohdassa Rakennuksen sijoitus tontille todetaan seuraavaa. " Asemakaavassa ohjeellisesti esitettyjä rakennusten sijoitteluperiaatteita tulee pääsääntöisesti noudattaa. AO- tonteilla rakennukset tulee sijoittaa kaavan mukaisesti rakennusalan kadun puoleiselle rajalle siten, että ne rajaavat ja korostavat kadun kaarevuutta. Päärakennus on sijoitettava tontille kaavan osoittamalla tavalla korttelin kaupunkikuvallista yhtenäistä ilmettä korostaen. Päärakennuksen harjansuunnan on oltava kadun suuntainen".*

Rakennusten harjan suunta ei tulisi olemaan Kadun (Pyhtilänraitti) suuntainen. Harjansuunta tulisi olemaan liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti, niin että rakennuksen harjanpäätty tulisi olemaan kadulle päin.

Rakennusvalvonta katsoo, että Pyhtilänkankaan rakentamustapaohjeista voidaan poiketa, koska kortteli 5050 ei sijoitu varsinaiselle Pyhtilänkankaan asemakaavassa olevalle kaarenalueelle vaan on omana korttelina erillään asemakaavassa. Kaikki korttelin 5050 kolme tontia tulisi toteutumaan yhtenäisellä harjansuunnalla sekä kolme paritaloa tulisi rakentumaan yhteinäisenä ja tyylliltään samanlaisena kolmen paritalon korttelina poikkeamishakemuksen liitteinä olevien suunnitelmien mukaisesti.

Tämä poikkeamishakemus koskee kiinteistöä 678-50-5050-2.

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

Em. seikkojen johdosta rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa ehdollisena. 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.

Rakennusvalvonnan esittämä poikkeamisen ehto:

- Kaikki korttelin 5050 kolme tontia tulee toteuttaa yhtenäisellä harjansuunnalla sekä kolme paritaloa tulee rakentaa yhteinäisenä ja tyylliltään samanlaisena kolmen paritalon korttelina.

Liitteet: Virallinen kartta-aineisto, asemapiirros, asemapiirros koko kortteli, 3D- kuva etupiha ja 3D- kuva takapiha

Esittelijä

vs. tekninen johtaja Paula Pihkanen

Päätösesitys

Myönnetään hakemuksen mukainen poikkeamislupa seuraavalla ehdolla:

Kaikki korttelin 5050 kolme tontia tulee toteuttaa yhtenäisellä harjansuunnalla sekä kolme paritaloa tulee rakentaa yhteinäisenä ja tyylliltään samanlaisena kolmen paritalon korttelina.

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

Hyväksyi esityksen.