

Poikkeamislupa / Kanttikivi 7 / rakennusalan rajan ylittäminen

Rakennetun ympäristön lautakunta 05.10.2022 § 151

951/10.03.00/2022

Valmistelija

Rakennustarkastaja Mikko Annala

hakijat	Sanna Koutonen sekä Jarno Nyström
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-26-2623-4
kerros-ala	16,5 k- m2
osoite	Kanttikivi 7

Poikkeamislupaa haetaan oleskelu / toimistotilan sijoittamiselle asemakaavan merkityn sitovan rakennusalan ulkopuolelle. Rakennuksen kerrosala on 16,5 k-m2.

Poikkeamista haetaan MRL 58 §:stä MRL 171 §:n nojalla. Raahen kaupungissa ratkaiseva viranomaislainen on rakennetun ympäristön lautakunta.

Kaavatilanne:

Alueella on voimassa Kylmäniemi 2. asuntoalueen asemakaava (Ak 203). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 13.2.2008.

Hakijoiden ilmoittamat perustelut ja erityiset syyt:

Tarkoitus rakentaa pihalle n.15 neliön kokoinen hirsirakennus. Rakennus on tarkoitus pitää ympärivuoden lämmössä. Lämmitys tapahtuisi ilmalämpöpumpulla. Tilan käyttö on oleskelu/toimistotila. Rakennus on tarkoitus pystyttää harkkojen päälle.

Rakennuksen sijainti ylittää rakennusalueen rajan, tontti halutaan perälle asti käyttöön.

Naapureiden kuuleminen ja viranomaislausunnot

Luvanhakija on suorittanut naapureiden kuulemisen. Naapureilla ei ole ollut huomauttamista rakennushankkeeseen.

Hakemukselle on pyydetty 17.8.2022 kaavoitusosaston lausuntoa. Kaavoitusosasto on antanut hakemukselle lausunnon 15.9.2022. Kaavoitusosaston lausunto liitteenä kokonaisuudessaan.

Rakennusvalvonnan esitys:

Hakijat hakevat poikkeamislupaa saadakseen rakentaa pulpettikattoisen hirsirakennuksen oleskelu / toimistotiloiksi vuokraamalleen kiinteistölle. Vuokralaisten ilmoituksen mukaan rakennukseen ei asenneta tulisijaa. Poikkeamislupaa haetaan rakennuksen sijoittamiselle rakennusalan ulkopuolelle. Lisäksi poiketaan alueelle laaditusta rakennustapa ohjeesta kattomuodon sekä julkisivumateriaalin osalta.

Rakennuspaikka sijaitsee Raahen kaupungissa kiinteistöllä 678-26-2623-4, osoitteessa Kanttikivi 7. Hakijat ovat vuokranneet tontin Raahen kaupungilta, tontin pinta-ala on noin 982 m². Rakennuksen kerrosala on 16,5 m². Haetun rakentamisen myötä tontin rakennusoikeus ei ylity.

Rakennuspaikalla on voimassa Kylmäniemen 2. asuntoalueen asemakaava. Kaavamerkinnän AO mukaan tontti on tarkoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Lisäksi alueen rakentamista ohjaa alueelle laadittu rakennustapaohje.

Asemapiirroksen mukaan haettu rakentaminen kohdistuu tontin etelä osaan 1m etäisyydelle kiinteistön takarajasta. Asemakaavassa kyseinen tontin osa on varattu alueeksi, jolla oleva maaperä ja kasvillisuus tulee hoitaa luonnontilaisena. Kiinteistön ulkopuolelle, etelän suuntaan sijoittuu luonto- ja maisema-arvoiltaan merkittävä kalliometsä. Lisäksi tontin läheisyydessä puistoalueella kulkee asemakaavaan ohjeellisena merkitty polku.

Rakennusvalvonnan linjausten sekä luvanhakijoiden tasapuolisen kohtelun vuoksi rakennusvalvonta katsoo, että tulisijattoman talousrakennuksen sijoittaminen n. yhden metrin etäisyydelle puistoalueesta on mahdollista. Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan rakennuksesta ei myöskään ennalta arvioiden aiheudu haittaa viereiselle puistoalueelle tai puistossa kulkevan polun käyttäjille. Rakennuspaikka on rakentamiseen soveltuva, rakennus sopeutuu ympäristöön ja rakennuksen sijoittelussa on otettu huomioon rakentunut pihapiiri rakennuksineen. Pihapiirin muut rakennukset ja pihamaa on hyväksytty loppukatselmuksessa 15.8.2014.

Rakennusvalvonta on pitänyt tarkastuksen kiinteistöllä 26.9.2022, (tarkastusasiakirja liitteenä).

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

Em.selvitysten, pihapiirin rakentumisen sekä hakemukselle saadun kaavallisen lausunnon perusteella rakennusvalvonta katsoo, että poikkeamislupaa voidaan puoltaa.

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.

Liitteet	kaavallinen lausunto tarkastuspöytäkirja
Esittelijä	Tekninen johtaja Vimpari Jarkko
Päätösesitys	Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan ehdolla, että rakennuslupavaiheessa tulisi jaa ja piippua koskevat merkinnät poistetaan suunnitelmista sekä julkisivupiirustuksiin lisätään rakennuksen julkisivumateriaalien värit. Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §164 17.11.2020 mukaisesti. - myönteinen ratkaisu 500 euroa. Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 10.10.2022. Poikkeamislupapäätös on voimassa kahden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa. Päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi seuraaville tahoille: ilmoitus-taulu, 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.

