

Poikkeamislupa/rakennusten kattomuoto ja sitovien rakennusalueenrajojen ylittäminen

Rakennetun ympäristön lautakunta 06.04.2022 § 59

142/10.03.00/2022

Valmistelija Rakennustarkastaja Veikko Laurila

hakija	SUJ-Homes Oy
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-50-5049-1
pinta-ala	4697 m ²
osoite	Pyhtilänrinki 10

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:

" Pyhtilänkankaan asemakaavaa tukevassa rakennustapaselosteessa on kattomuodoksi määrätty päärakennusten osalta harjakatto. 5049 kortteli muodostaa oman kokonaisuuden, joista yksikään päärakennus ei ole yhteydessä muihin asemakaavan tonttien rakennuksiin. Ehdotan poikkeuksena rakentaa kohteen päärakennukset (5 kpl) pulpettikattoisena, jolloin ne muodostaa kauniin kokonaisuuden siroudellaan ja tukee korkealaatuista arkkitehtuuria.

Lisäksi tontin le-alueelle sijoittuu osittain (n. 10 m²) B-asunto. Lisäksi todettakoon, että le-alue rakennetaan kuitenkin sille kuuluvalla alueella muuten".

Naapureiden kuuleminen ja lausuntopyynnöt:

Hakija on kuullut naapurit, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Raahen kaupungin kaavoitus on antanut poikkeamishakemukseen lausuntonsa. Lausunnossa todetaan, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaisen poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset. Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

Rakennusvalvonnan esitys:

Hakija hakee kolmelle paritalolle ja yhdelle erillispientalolle poikkeamista rakentamistapaohjeissa määrätystä kattomuodosta sekä sitovan rakennusalueenrajan ylittämisille Raahen kaupungissa sijaitsevalle

kiinteistölle 678-50-5049-1, osoitteeseen Pyhtilänraitti 10, 92140 Pattijoki. Lisäksi tontille rakennetaan kuuden auton autotalli kaavassa sille osoitetulle alueelle.

Haettu rakennuspaikka on kaavassa asuinpientalojen korttelialue (AP). *"Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Rakentaminen saattaa kuitenkin vaatia tarkempia määräyksiä esimerkiksi rakennusten koosta ja rakennusaloista. Tilanteen mukaan voidaan merkintää täsmentää esimerkiksi vanhan omakotialueen täydennysrakentamisen ohjauksessa".*

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 kattokaltevuudet ja kattomuodot todetaan seuraava: *"Asemakaavan kerrosluvun mukaisesti sopivia kattokaltevuuksia ovat:*
1-kerroksinen rakennus: 1/ 2,5-1/ 2
1½-kerroksinen rakennus: 1/ 1,5
2-kerroksinen rakennus: 1/ 3- 1/ 2

Kattomuodon on oltava päärakennuksen osalta harjakatto.

Epäsymmetristä tai murrettua harjakattoa ei sallita. Talousrakennuksissa pulpettikatto on sallittu ja kattokaltevuus saa poiketa päärakennuksen kattokaltevuudesta".

Rakennusten kattomuoto ei tulisi olemaan rakentamistapaohjeiden mukainen harjakatto, vaan rakennusten kattomuoto olisi pulpettikatto.

Rakennusvalvonta katsoo, että Pyhtilänkankaan rakentamistapaohjeista voidaan poiketa, koska kortteli 5049 ei sijoitu varsinaiselle Pyhtilänkankaan asemakaavassa olevalle kaarenalueelle, vaan sijoittuu asemakaavassa kokonaisuudessaan omaan kortteliin.

Rakennusvalvonta katsoo, että kortteliin 5049 muodostuisi oma erillinen yhtenäinen rakennusten kokonaisuus ja alue, jolla ei vaikeuteta toteutunutta tai tulevaa Pyhtilänkankaan asemakaavan kaarenalueen rakentamistapaohjeiden mukaista rakentamista päärakennusten kattomuodosta.

Poikkeamista haetaan sitovien rakennusalueiden rajojen ylittämisille asemapiirroksen mukaisesti.

Asemapiirroksen mukaan asunto G tulisi ylittämään asemakaavassa osoitetun sitovan rakennusalueen rajan 1,5 metriä, jolloin rakennus tulisi

sijoittumaan kaavassa osoitetulle istutettavan alueen osalle sekä säilytettävä/istutettava puurivi alueelle.

Asunto A+B ja E+F tulisivat sijoittumaan asemapiirroksen mukaan kortteliin merkitylle le-alueelle. Le-merkintä alue on leikki- ja oleskelualueeksi varattua alueen osaa, joka on merkitty sitovana. Asunto A+B tulisi sijoittumaan le-alueelle noin 5,4 metriä ja asunto E+F tulisi sijoittumaan le-alueelle noin 3,3 metriä.

Poikkeamista haetaan leikki- ja oleskelualueeksi varatun alueen osan (le) rakentamiseen tontilla sille varatun alueen ulkopuolelle osittain.

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

Em. seikkojen johdosta 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: virallinen kartta-aineisto, asemapiirros, kaavallinen lausunto liitteineen, yleiskuva 3D

Esittelijä

Tekninen johtaja Vimpari Jarkko

Päätösesitys

Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan.

Päätöksestä peritään maksu rakennetun ympäristön lautakunnan §164 17.11.2020 mukaisesti.

- myönteinen ratkaisu 500 euroa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 11.4.2022.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kahden 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.