

## Poikkeamislupa/ Pihavarastot /Pyhtilänraitti 9

Rakennetun ympäristön lautakunta 14.02.2024 § 19

823/10.03.00/2023

Valmistelija Rakennustarkastaja Laurila Veikko

hakija	SUJ-Homes Oy valtakirjalla
kaupunki	Raahe
kiinteistötunnus	678-50-5049-1
pinta-ala	4697 m2
osoite	Pyhtilänraitti 9

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

### **Kaavatilanne:**

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

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

*“Pyhtilänraitti 9 tontille on valmistunut kohde. F asunnon ostaja haluaisi rakentaa takapihalle n. 10 m2 pihavaraston. Tehdään pulpettikattoinen pihavarasto, jossa on samat värit ja tyylit kuin tontin muissa rakennuksissa. Varasto rakennetaan tuulettuvalla alapohjalla. Samalle haetaan muille asukkaille varaukset piharakennuksen tekemiseen.*

*Koska pihavarasto(t) eivät sijaitse kaavan mukaisella rakennusalueella, sen rakentaminen tulkitaan poikkeavan kaavasta. Pihavarasto on hyvä ratkaisu suojaamaan viereiselle tontille näkyvyyttä ja lisäksi ne rajoittuvat lähelle kaupungin puistoaluetta eikä toisen asukkaan tonttia. Kaavan mukainen pihavarastojen sijoittaminen rakennusalueelle talojen väliin ei ole paloteknisesti eikä visuaalisesti hyvä ratkaisu”.*

### **Naapureiden kuuleminen ja lausuntopyynnöt:**

Rajanaapurina on Raahan kaupunki. Raahan kaupungin maankäyttö- ja mittausyksikkö on antanut vastauksen, ettei erillistä kuulemista ole heille tarpeellista tehdä. Raahan kaupungin kaavoitus on antanut poikkeamishakemukseen lausuntonsa. Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

### **Rakennusvalvonnan esitys:**

Hakija hakee poikkeamista varastojen rakentamiseen sitovien rakennusalueenrajojen ulkopuolelle Raahen kaupungissa sijaitsevalle kiinteistölle 678-50-5049-1, osoitteeseen Pyhtilänraitti 9, 92140 Pattijoki.

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”.*

Poikkeamishakemuksen liitteenä olevien asemapiirroksen ja pohjapiirroksen (varasto F) mukaan viisi varastorakennusta tulisi olemaan 11,5 k-m<sup>2</sup> ja niiden jatkeena 3.7 m<sup>2</sup> katos. Pohjapinta-alaltaan varastorakennusten pinta-ala katoksen kanssa tulisi olemaan noin 15 m<sup>2</sup>. Asemapiirroksen mukaan asuntojen A-B yhteinen varastorakennus tulisi olemaan noin 19 k-m<sup>2</sup> ja sijoittuu suurimmalta osalta rakennusalueenrajojen sisäpuolelle. Tästä ei ole erillistä pohjapiirrosta.

Haetut rakennukset sijoittuvat asemakaavassa AP-merkintä alueelle. Lähimmillään varastorakennus tulisi sijoittua asemapiirroksen mukaan asemakaavassa merkitystä VP-alueesta (puisto) 0,5 metrin eäisyydelle.

Poikkeamishakemus liitteenä olevien suunnitelmien mukaan rakennukset perustetaan pilariperustuksella. Mahdollisen rakennusluvan yhteydessä suunnitelmista tulee käydä ilmi, että ruotaeristeet sijoittuvat omalle kiinteistölle.

Rakennuspaikan rakennusoikeus ei tulisi ylittymään tässä poikkeamishakemuksessa esitetyillä rakennuksilla.

Raahen kaavoituksen antamassa lausunnossa todetaan, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaisen poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset.

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, kaavallinen lausunto liitteineen, asemapiirros, pohja/leikkauspiirros ja julkisivupiirros
Esittelijä	Tekninen johtaja Vimpari Jarkko
Päätösesitys	<p>Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan. Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti.</p> <p>- myönteinen ratkaisu 500 euroa.</p> <p>Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 19.2.2024. Poikkeamislupapäätös on voimassa kahden vuoden ajan julkipanopäivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennuslupa.</p> <p>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.</p> <p>Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.</p>
Päätös	<p>Keskustelun kuluessa johtava rakennustarkastaja Juha Arola esitti muutetun päätösesityksen: Rakennetun ympäristön lautakunta päättää myöntää hakemuksen mukaisen poikkeamisluvan. Varaston rakentamisesta ja sijoittamisesta ei saa olla haittaa puistoalueen kunnossapidolle. Päätöksestä peritään maksu Rakennetun ympäristön lautakunnan §23 1.2.2023 mukaisesti - myönteinen ratkaisu 500 euroa. Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Määrätään julkipanopäiväksi 19.2.2024. 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</p>

niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Päätökseen voi hakea muutosta Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelta valittamalla. Valitusosoitus on liitteenä.

Rakennetun ympäristön lautakunta hyväksyi esityksen yksimielisesti.