

## Poikkeaminen asemakaavasta korttelissa 193 tonteilla 2 ja 3

Khall 18.09.2023 § 208  
333/10.03.00.02/2023

### Rakennuspaikka

Kylä: Pohjankylä  
Rakennuspaikka: Korttelin 193 tontit 2 ja 3 + osa EV-alueesta +  
Koivutien katualue  
Osoite: Vanhatie 30, 86100 Pyhäjoki

Rakennuspaikka muodostuu korttelin 193 AL-tonteista 2 (5980 m<sup>2</sup>) ja 3 (1500 m<sup>2</sup>) sekä EV-alueesta (3000 m<sup>2</sup>) ja katualueesta (420 m<sup>2</sup>). Näiden yhteenlaskettu pinta-ala on 10 900 m<sup>2</sup>. Tontilta 3 on purettu metsätalo ja tontilta 2 lääkärintalo.

Tilasta 625-405-1-84 TERVEYSTALO rakennuspaikaksi osoitetaan n. 9000 m<sup>2</sup> suuruinen määräala, johon sisältyy tontti 2, osa EV-aluetta ja Koivutien katualue. Lisäksi rakennuspaikkaan kuuluu tilasta 625-405-1-37 HAVULA 1500 m<sup>2</sup> suuruinen AL-tontti 3 korttelissa 193.

### Rakennuspaikan rakennusoikeus

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Asemakaavassa AL-korttelin tehokkuusluku  $e=0.35$  eli rakennusoikeus on 35 % AL-kortteliin osoitetun rakennuspaikan pinta-alasta.

-AL-tontti 3: 1500 m<sup>2</sup> tilasta HAVULA,  $e=0.35$ , rakennusoikeus 525 k-m<sup>2</sup>

-AL-tontti 2: 5980 m<sup>2</sup> suuruinen osa tilasta TERVEYSTALO, rakennusoikeus 2093 k-m<sup>2</sup>

-EV-alue: 3000 m<sup>2</sup> suuruinen osa tilasta TERVEYSTALO, ei rakennusoikeutta

-Koivutien katualue: 420 m<sup>2</sup>, ei rakennusoikeutta

Suunnitellun rakennuspaikan rakennusoikeus on yhteensä 2618 k-m<sup>2</sup>.

### Rakennushanke

Ikäihmisten palveluasunnot	3889 k-m <sup>2</sup>
Autokatos (120 m <sup>2</sup> )	0 k-m <sup>2</sup>
Kesäkeittiö	53 k-m <sup>2</sup>
<u>Talousrakennus</u>	<u>53 k-m<sup>2</sup></u>
yhteensä	3995 k-m <sup>2</sup>

### Rakentamisen laajuus suhteessa rakennuspaikkaan

Suunnitellun rakennuspaikan koko on 10 900 m<sup>2</sup>. Tällöin rakennuspaikan tehokkuudeksi muodostuu  $(3995/10\ 900)$  0.37. Asemakaavassa AL-korttelin tehokkuusluku on 0.35. Kun rakentamisen määrää verrataan laajennetun rakennuspaikan kokoon, on tehokkuusluku lähellä asemakaavassa osoitettua.

### Rakennuspaikan lähialue

Lähiympäristön rakennuskanta koostuu eri vuosikymmeniltä olevista rakennuksista. Vanhatien varrelta on viimeisen vuosikymmenen aikana purettu tarpeettomina ja ränsistyneinä varsinkin julkisia rakennuksia.

### Kaavatilanne ja asemakaavamääräykset

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 12.8.2015 hyväksymä Kirkonseudun korttelien 192–194 asemakaavan muutos, osa-alue 2. Suunniteltuun rakennuspaikkaan sisältyy kolme asemakaavassa erilaiseen käyttöön osoitettua aluetta, joita koskevat seuraavat kaavamääräykset:

### **1 AL =Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue**

”Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin alkavaa kerrosalan 75 m<sup>2</sup> kohti. Uudisrakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta. Kattomateriaalin on oltava kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä. Kattokaltevuuden on oltava välillä 1:1,5-1:2.”

AL-korttelissa suurin sallittu kerrosluku on II u 2/3 ja tonttitehokkuus e=0.35.

### **2 EV = Suojaviheralue**

”Alueen puustoa ja aluskasvillisuutta tulee hoitaa säännöllisesti umpeenkasvamisen estämiseksi.”

### **3 Katualue**

Asemakaavassa on osoitettu Koivutie -niminen katualue. Katua ei ole rakennettu eikä sille ole tulevaisuudessakaan tarvetta.

### **Ohjeelliset ja sitovat määräykset**

Rakennuspaikkaa koskevista kaavamääräyksistä osa on sitovia ja osa ohjeellisia. Ohjeellisista kaavamerkinnöistä poikkeaminen ei edellytä poikkeamispäätöstä toisin kuin sitovat määräykset.

Asemakaavassa on ohjeellisilla merkinnöillä osoitettu mm. tontinrajat korttelien sisällä sekä korttelin poikki kulkeva pyörätievaraus. Sitovina määräyksinä on osoitettu tonttien rakennusalat, viemäriille varattu johtoalue sekä Vanhatien puolella rakennusalan ja tontin reunan väliin osoitettu säilytettävä/ istutettava puurivi sekä AL-korttelin raja.

### **Rakennuspaikan sijainnista johtuvat määräykset**

Rakennuspaikka on valtatie 8 vieressä ja rakennushanke sijoittuu lähimmillään reilun 30 metrin päähän valtatie keskilinjasta. Asemakaavamääräyksissä edellytetään meluohjearvojen huomioimista rakennussuunnittelussa: ”Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon meluntorjunta sisätiloissa siten, etteivät valtioneuvoston päätöksen (VNp melutason ohjearvoista 20.10.1992/993) mukaiset ohjearvot ylity. Piha-alueet ja aidat tulee rakentaa niin, että oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla päästään valtioneuvoston ohjearvojen mukaisiin melutasoihin.”

Rakennuspaikka sijoittuu Pyhäjoen keskustaan valtatie 8 ja Vanhatien väliselle alueelle. Vanhatie on kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja asemakaavassa aluetta koskeekin seuraavanlainen yleismääräys: ”Suunnittelualueen länsipuolitse kulkeva Vanhatie on osa Pohjanmaan rantatienä tunnettua valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvotettua ympäristöä. Tästä johtuen rakentamisen tulee kaava-alueella olla korkeatasoista ja sen tulee sopeutua ympäristöön.”

### **Autopaikat**

Autopaikkojen määräksi AL-kortteleissa on määrätty 1 ap 75 kerrosneliometriä kohti.

## Poikkeamiset kaavamääräyksistä ja perustelut

### *1 Korttelirajan ylittäminen ja rakennuspaikan laajentaminen EV- ja katualueelle sekä rakennusalojen ylitykset:*

- Ratkaisulla saadaan suuri rakennus mahtumaan keskeiselle ja muodostettua riittävän yhtenäisen ja suuri rakennuspaikka. Rakennus saadaan kauemmaksi Vanhatiestä ja rakennuksen sijoittamisella osittain EV-alueen puolelle saadaan muodostettua aurinkoinen ja suojaisa piha-alue talon asukkaille.
- Asemakaavassa osoitetut rakennusalat ovat pieniä ja rikkonaisia mm. tontin 2 poikki kulkevan viemäriinjan vuoksi. Viemäri siirretään tontin reunalle, joten kaavassa osoitetut rakennusalat ovat tarpeettomia.
- Asemakaavassa osoitettua Koivutietä ei ole rakennettu eikä sen toteuttamiselle ole jatkossakaan tarvetta. Hoivatalolle ja valistustalon tontille myöhemmin mahdollisesti nousevalle sote-keskukselle saadaan järjestettyä yhteinen liittymä suoraan Vanhatieltä asemakaavan osoittamasta paikasta.
- Suunnitelmassa Koivutien paikalle esitetty pysäköintialue tulee palvelemaan yhteiskäytössä valistustalon tontille tulevaisuudessa nousevaa sote-keskusta. Ratkaisulla saadaan tehostettua maankäyttöä.

### *2 Rakennusoikeuden ylittäminen:*

Palvelutalo korvaa Jokikartanon vanhustentalon. Suurelle hankkeelle kortteli 193 lähialueineen on saavutettavuuden kannalta sopiva ja keskeinen paikka, purettujen rakennusten myötä myös riittävän laaja ja yhtenäinen alue kookkaalle rakennukselle. Ikäihmisille suunnatun asuinrakennuksen on oltava lähellä palveluita. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ylittäminen on rakentamisen määrä ja laajennettu rakennuspaikka huomioiden kuitenkin hyvin lähellä kaavan osoittamaa tehokkuuslukua eli rakennuspaikan pinta-alan suhdetta rakennettavaan kerrosalaan.

### *3 Asemakaavassa osoitetusta kattomateriaalista poikkeaminen*

-Asemakaavamääräyksestä poiketen hoivatalon kattomateriaaliksi on käytännöllisyyden, toiminnallisuuden ja turvallisuuden vuoksi tulossa bitumihuopa. Muilta osin rakennus täyttää kaavamääräyksessä ulkonäölle asetetut vaatimukset.

### *4 AL-korttelin pysäköintijärjestelyistä poikkeaminen*

- Pysäköinti on asemakaavassa osoitettu tontin 2 valtatie puoleiselle osalle. Paikka on hoivatalon sisäänkäyntien ja toimintojen kannalta hankala ja huonosti tavoitettavissa. Siksi pysäköinti on keskitetty kahteen toiminnallisesti parempaan ja helpommin tavoitettavaan paikkaan: tontille 3 sekä Koivutien katualueen molemmille puolille.
- Asemakaavassa osoitettu autopaikkavaatimus 1/75 k-m2 edellyttää 53 autopaikkaa. Suunnitelmassa autopaikkoja on 32 + 28 kappaletta.

## **Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista**

Poikkeamiset mahdollistavat keskustan palvelujen tuntumaan nykyaikaisen ja tulevaisuuden vaatimukset täyttävän hoivatalon rakentamisen. Talo noudattaa asemakaavassa osoitettua pääkäyttötarkoitusta eli asumista ja osittain myös liiketoimintaa. Poikkeamisten ansiosta hoivatalo voidaan sijoittaa keskeiselle ja hyvälle rakennuspaikalle optimaalisesti ja rajata rakennuksella väljä ja aurinkoinen sekä tuulelta ja melulta suojattu piha-alue.

## **Kuuleminen**

Kunta on suorittanut naapurien kuulemisen. Rajanaapureille on järjestetty hankkeen esittelytilaisuus 22.8.2023. Heille on 1.9.2023 tiedotettu myös kirjeitse

poikkeamishakemuksen vireilletulosta ja suunnitelmiin tutustumis- ja muistutusmahdollisuudesta. Lisäksi poikkeamishakemusta koskeva kuulutus on julkaistu Raahelainen -lehdessä 6.9., kunnan internet-sivulla ja ilmoitustaululla. Määräaikaan 15.9. mennessä ei poikkeamishakemuksesta ei ole jätetty muistutuksia.

### **Poikkeamisen edellytykset**

MRL:n 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöistä, määräyksistä ja rajoituksista. Poikkeamista ei kuitenkaan 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.

### **Lausunto:**

Ikäihmisten palveluasunnot on osa Hoiva 2025 -hanketta, ja sen tarpeellisuus ja aikataulu kytkeytyy vahvasti hyvinvointialueiden myötä tapahtuneisiin ja tapahtuviin muutoksiin ja muutostarpeisiin. Poikkeamisilla tavoitellaan optimaalisia asumisratkaisuja, ympäröivien olosuhteiden ja kaupunkikuvallisten näkökohtien huomioimista sekä tarkoituksenmukaisen ja riittävän suuren rakennuspaikan muodostamista palveluiden äärelle sekä mahdollisuutta ympäristöstä johtuvien haittatekijöiden minimoimiseen mm. liikennemelun ja tuulisuuden osalta.

Rakennusmassan suuruudesta huolimatta se on arkkitehtonisin keinoin saatu ilmentämään asemakaavassa edellytettyä ympäristöön sopeutumista mm. materiaaliensa ja harjakattoisen, kuisteilla varustetun hahmonsensa osalta.

Koko suunnittelualue on Pyhäjoen kunnan omistuksessa. Rakennuspaikan laajentamista EV-alueen puolelle tukee yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen aluerajaus, joka nykyiseen asemakaavaan verrattuna antaa mahdollisuuden laajentumiseen. Rakennuksen ja valtatieväliin jäävää rakentamatonta aluetta hoidetaan suojaviheralueen luonteisesti.

Katson, että poikkeamisesta ei aiheudu MRL 171§:ssä mainittuja vaikutuksia seuraavin perustein:

- pääkäyttötarkoitus on asemakaavan mukaisesti asuminen
- esitetyt poikkeamiset tukevat keskeisen rakennuspaikan rakentamista ja tyhjentyneiden rakennuspaikkojen uudelleen rakentamisen kautta kaavan toteutumista.
- rakentaminen sopeutuu koostaan huolimatta ympäristön rakennuskantaan
- korttelirajan ylityksessä on huomioitu yleiskaavan ohjausvaikutus: korttelirajan ylittävä rakennuksen osa sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle
- laajennettuun rakennuspaikkaan suhteutettuna rakentamisen tehokkuus on hyvin lähellä asemakaavan AL-korttelin tehokkuutta.
- alueella ei ole luonnonsuojelun kannalta huomioitavia asioita
- rakennuspaikalla tai sen ympäristössä ei ole suojeltua rakennuskantaa
- esitetty rakentaminen huomioi kaavan hengen ja soveltuu muotonsa, yksityiskohtiensa ja värityksensä puolesta ympäristöön

-naapurit eivät vastusta hanketta

Edellä mainittujen perusteluiden, hakijan esittämien erityisten syiden ja hakemuksen liitteenä toimitettujen asiakirjojen perusteella voidaan MRL 171§:ssä mainittujen poikkeamisen edellytysten katsoa täyttyvän.

Puollan poikkeamisluvan myöntämistä.

Liitteet:

- Asemapiirros
- Julkisivut
- Lainhuutotodistukset
- Kiinteistörekisterin karttaotteet
- Poikkeamishakemus
- Naapurien kuuleminen
- Lehtikuulutus
- Poikkeamisia selventävä kuvaliite

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- 1) myöntää MRL:n 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset,
- 2) antaa poikkeamispäätöksen tiedoksi tekniselle lautakunnalle ja rakennusvalvontaviranomaiselle,
- 3) päättää, että poikkeamispäätös toimitetaan hakijalle ja MRL:n 174 §:n ja MRA 88 §:n mukaisesti tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle,
- 4) päättää, että tämä poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi vuotta, minkä aikana poikkeamispäätöksen mukaista rakennuslupaa on haettava.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

-----

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä ja tekninen johtaja Aimo Korpi olivat läsnä kokouksessa tämän pykälän esittelyn ajan.

\_\_\_\_\_