

Poikkeaminen asemakaavasta korttelissa 160b tontilla 2

Khall 18.09.2023 § 209
334/10.03.00.02/2023

Rakennuspaikka

Kylä:	Pohjankylä
Kiinteistötunnus:	625-405-33-3 KENTTÄKUJA 3
Kortteli ja rakennuspaikka:	kortteli 160b, tontti 2
Pinta-ala ja rakennusoikeus	3634 m ²
Rakennusoikeus	1272 k-m ²
Osoite:	Kenttäkuja 4, 86100 Pyhäjoki

Kaavatilanne

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 26.11.2012 hyväksymä Kirkonseudun korttelin 160 asemakaavan muutos.

Asemakaavamääräykset

Käyttötarkoitus:	AK ”Asuinkerrostalojen korttelialue”
Kerrosluku:	II u 1/2
Rakennusoikeus:	e=0.35, 1272 k-m ²

AK (Asuinkerrostalojen korttelialue)

”Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava vieraspysäköintiä varten yksi autopaikka jokaista alkavaa viittä asuntoa kohti. Julkisivumateriaalin on oltava pääosin puuta. Kattomateriaalin on oltava kattotiiltä, betonikattotiiltä tai konesaumattua peltiä. Kattokaltevuuden on oltava 1:1,5.”

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka on Pyhäjoen kunnan omistuksessa. Rakennuspaikka on osa AK-korttelia, jonka neljästä tontista on rakennettu kaksi. Jo rakennetuille tonteille on poikkeamislupien nojalla rakennettu yksikerroksisia rivitaloja kerrostalojen sijasta.

Rakennuspaikka sijoittuu Pyhäjoen keskusta Vanhatien varrelle Pyhäjoen kirkon läheisyyteen. Vanhatie on kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja asemakaavassa aluetta koskee seuraavanlainen yleismääräys: ”Suunnittelualan itäpuolitse 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.”

Rakennushanke

Rakennushanke on osa Hoiva 2025 -hanketta ja sisältää erityisryhmälle (kehitysvammaiset) suunnatun 10 asunnon rakentamisen aputiloihin. Rakennuspaikalle on suunniteltu kaksi viiden asunnon rivitaloa sekä niitä palvelevan yhteistilarakennuksen ja talousrakennuksen. Rakennukset ovat yksikerroksisia ja niiden yhteenlaskettu koko on 606 k-m².

Poikkeamiset kaavamääräyksistä ja perustelut

1 Asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta poikkeaminen

Kerrostalon rakennuspaikalle rakennetaan rivitaloja. Käyttötarkoituksesta poikkeamista puoltaa kerrostalokorttelin kahdelle tontille jo aikaisemmin toteutettu rivitalojen kokonaisuus.

2 Rakennusalan ylitys

Ratkaisulla saadaan rakennuspaikalle rakennettavat rakennukset sijoitettua optimaalisesti niin, että muodostuu aurinkoinen ja suojaisa piha-alue.

3 Asemakaavassa osoitetusta kattomateriaalista poikkeaminen

Asemakaavamääräyksestä poiketen kattomateriaalina on huopakatto. Kortteliin aiemmin toteutetut rivitalot ovat myös huopakattoisia.

4 Autopaikkavaatimuksesta poikkeaminen

Erityisryhmälle suunnatussa rakennushankkeessa 10 autopaikkaa on riittävä asukkaille, työntekijöille ja vierailijoille. Asemapiirroksessa on kuitenkin huomioitu myös lisäpaikkojen järjestämisen mahdollisuus myöhemmin.

Kuuleminen

Kunta on suorittanut naapurien kuulemisen. Rajanaapureille on järjestetty hankkeen esittelytilaisuus 22.8.2023.

Poikkeamishakemuksen vireilletulosta ja suunnitelmiin tutustumis- ja muistutusmahdollisuudesta on rajanaapurit tiedotettu kirjeitse 1.9.2023. Lisäksi poikkeamishakemusta koskeva kuulutus on julkaistu Raahelainen -lehdessä 6.9., kunnan internet-sivulla ja ilmoitustaululla. Määräaikaan 15.9. mennessä ei poikkeamishakemuksesta 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 käyttöön 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:

Asemakaavasta poikkeamiselle on erityinen syy. Poikkeamisella tavoitellaan optimaalista asumisratkaisua, ympäröivien olosuhteiden huomioimista, tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostamista sekä naapuritonteilla jo tehtyihin ratkaisuihin nojautumista tasapainoisemman kokonaisuuden muodostamiseksi. Kortteliin aikaisemmin rakennetut yksikerroksiset rivitalot puoltavat kaavasta poikkeavaa käyttötarkoitusta ja ratkaisu on sopuosinnassa kortteliin aikaisemmin rakennettujen rivitalojen kanssa.

Katson, että haetuista poikkeamisista ei aiheudu MRL 171§:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia seuraavilla perusteilla:

- esitetyt poikkeamiset tukevat asuinkäyttöön osoitetun rakennuspaikan rakentamista
- alueella ei ole luonnonsuojelun kannalta huomioitavia asioita
- rakennuspaikalla ei ole suojeltua rakennuskantaa

-esitetty rakentaminen soveltuu ulkonäkönsä puolesta ympäristöön ja huomioi asemakaavan erityismääräyksen, joka koskee Vanhatien varteen rakentamista.

Puolla poikkeamisluvan myöntämistä.

Liitteet:

- Asemapiirros
- Lainhuutotodistus
- Kiinteistörekisterin karttaote
- Kiinteistörekisteriote
- Poikkeamishakemus
- Naapurien kuuleminen
- Lehtikuulutus
- Poikkeamisia selventävä liite

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.
