

# Poikkeaminen asemakaavasta kiinteistöllä Seuraintalo 625-405-1-17

Khall 17.03.2025 § 70

35/10.03.00.02/2025

## Rakennuspaikka

Kylä	Pohjankylä
Kiinteistötunnus	625-405-1-17 SEURAIN TALO
Kortteli ja rakennuspaikka	Kortteli 194, tontti 1
Pinta-ala	3837 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	1343 k-m <sup>2</sup>
Osoite	Vanhatie 28, 86100 Pyhäjoki

## Rakennushanke

Sosiaali- ja terveysasema	384 k-m <sup>2</sup>
Jätekatos	17 k-m <sup>2</sup>
<u>Varavoimakonesuoja</u>	<u>17 k-m<sup>2</sup></u>
Yht.	418 k-m <sup>2</sup>

## Rakennuspaikka

Rakennuspaikka on Pyhäjoen keskustassa Vanhatien varrella oleva entinen ns. valistustalon tontti. Tontti on pohjoisin osa ns. hoivakorttelista, johon kuuluu osia korttelista 193 ja 194. Kaikki hoivakortteliin sisältyvät tontit ovat asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

## Asemakaavamääräykset

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 12.8.2015 hyväksymä Kirkonseudun korttelien 192-194 asemakaavan muutos, osa-alue 2.

Käyttötarkoitus:	AL "Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue"
Kerrosluku	II u 2/3
Rakennusoikeus	e=0.35 → 1343 k-m <sup>2</sup>

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue sisältää seuraavanlaisen kaavamääräyksen:

”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.”

Vanhatien kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön rakentamista ohjataan asemakaavan yleismääräyksellä:

”Suunnittelualueen itäpuolitse kulkeva Vanhatie on osa Pohjanmaan rantatienä tunnettua valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvoitettua ympäristöä. Tästä johtuen rakentamisen tulee kaava-alueella olla korkeatasoista ja sen tulee sopeutua ympäristöön.”

Kaavamääräyksessä edellytetty Vanhatien varren ympäristön ominaispiirteiden huomioiminen uudisrakentamisessa on ollut hoivahankkeen suunnittelun tärkeä lähtökohta. Myös sosiaali- ja terveysaseman kohdalla asia on huomioitu. Hoivahankkeen rakennukset on suunniteltu tasapainoiseksi ja Vanhatien varteen sopeutuvaksi kokonaisuudeksi.

### **Selostus poikkeamisista**

Sosiaali- ja terveysaseman rakennussuunnitelma poikkeaa asemakaavasta seuraavissa kohdissa:

#### *1 Asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus*

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennuspaikalle rakennetaan sosiaali- ja terveysasema.

#### *2 Rakennusala*

Jätekatos, varavoimakonesuoja ja pieni osa sosiaali- ja terveysasemasta sijoittuvat rakennusalan ulkopuolelle.

### *3 Kattomateriaali*

Asemakaavamääräyksestä poiketen kattomateriaalina on huopakatto.

### **Perustelut poikkeamiselle**

Uuden sosiaali- ja terveysaseman rakentaminen sisältyy vuonna 2022 käynnistettyyn Hoiva 2025 -hankkeeseen. Hankkeen ydinajatus on ollut muodostaa Pyhäjoelle hoivakortteli, jossa palveluntarve ja -tarjonta ovat lähellä toisiaan. Hoivahankkeessa keskustan tuntumasta etsittiin paikka, johon mahtuu rakentamaan korvaavat tilat niin Jokikartanon palvelutalolle ja Niittykodin vammaisten asunnoille kuin terveyskeskuksellekin.

Koska ikäihmisten palveluasumisen uudishanke haluttiin sijoittaa keskustan palveluiden äärelle, oli myös sosiaali- ja terveyspalveluiden osalta luontevaa siirtää ne sinne, missä palvelua tarvitsevien ikäihmisten keskittymäkin tulee olemaan. Tällainen riittävän suuri yhtenäinen alue em. tarpeiden yhteensovittamiseksi löytyi kortteleista 193 ja 194.

Ikäihmisten palveluasuntojen ja sosiaali- ja terveysaseman tonttien välillä on em. syistä kiinnitetty erityisesti huomiota sujuvaan rinnakkaiseloon mm. pysäköinnin, kulkuyhteyksien ja korkojen toisiinsa sovittamisella.

Vaikka entinen valistustalon tontti kuuluu asemakaavassa asuin- ja liikerakennusten korttelialueeseen, puoltaa tontin käyttötarkoituksesta poikkeamista yleiskaavan c-merkintä (keskustatoimintojen alue), jonka mukaista toimintaa myös sosiaali- ja terveyspalvelut ovat.

### **Kuuleminen**

Kunta on suorittanut naapurien kuulemisen sähköpostitse. Naapurit eivät vastusta hanketta. Elisa Oyj on kuulemisen yhteydessä

pyytänyt huomioimaan, että kulkuyhteys mastolle on käytettävissä ympäri vuorokauden myös työmaan aikana.

### **Poikkeamisen edellytykset**

Alueidenkäyttölain 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**

Puollan poikkeamisluvan myöntämistä seuraavin perustein:

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska esitetty poikkeaminen

- tukee naapuritontin palveluasumista ja naapuritonttien yhdessä muodostavan tarkoituksenmukaisen palvelukokonaisuuden aikaansaamista,
- on sopusoinnussa yleiskaavan ohjausvaikutuksen kanssa (kaavamerkintä C = keskustatoimintojen alue)
- vähentää liikennöintitarvetta,
- tukee tarkoituksenmukaista tontinkäyttöä,
- soveltuu ympäristöönsä materiaaliensa, värityksensä ja perushahmonsa puolesta
- huomioi Vanhatien varteen sijoittuvaa rakentamista koskevan asemakaavan erityismääräyksen.

Alueella ei ole luonnonsuojelun tai rakennussuojelun kannalta huomioitavia kohteita eikä poikkeamisen myöntäminen johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä mainittujen perusteluiden, hakemuksessa esitettyjen erityisten syiden ja hakemuksen liitteenä toimitettujen asiakirjojen perusteella voidaan katsoa alueidenkäyttölain 171 §:ssä mainittujen poikkeamisen edellytysten täyttyvän.

Sovellettavat lainkohdat: RaL: 57 § , 185 § , 187 § , Alueidenkäyttölaki 58 §

Liitteet:

- Asemapiirros
- Lainhuutotodistus
- Kiinteistörekisterin karttaote
- Kiinteistörekisteriote
- Poikkeamishakemus
- Naapurien kuuleminen
- Poikkeamisia selventävä kuvaliite
- Asemakaava

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- 1) myöntää rakentamislain 57 §:n nojalla haetun poikkeamisen,
- 2) antaa poikkeamispäätöksen tiedoksi tekniselle lautakunnalle,
- 3) toimittaa poikkeamispäätöksen tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.