

Poikkeamislupahakemus tilalle kt. 139-401-159-0

Rakltk 20.06.2023 § 26
174/10.03.00/2023

Valmistelija rakennustarkastaja Jukka Lehtola

Asia:

AHS Control Oy hakee lin rakennuslautakunnalta poikkeamislupaa rakennuksen kerrosluvun ja rakennusoikeuden ylittämiseksi. Poikkeamislupaa haetaan myös asemakaavassa määrätystä julkisivumateriaalista, oleskelupiha-alueen suuruudesta, sekä rakentamisalueen ylittamisestä.

Rakennuspaikka:

lin kunta, kuntakeskus, Haminantie 1, hakijan omistama 1681 m² kiinteistö kt. 139-401-159-0.

Rakennushanke:

Rakennushankkeena on 5- kerroksinen 1441 kem² kellarillinen liike/ asuinrakennus ja 43 kem² autokatos/ varastorakennus. Rakennukseen on suunniteltu liiketiloja 537 m² ja asuintiloja 873 m².

Tontille on suunniteltu 18 kpl autopaikkoja, joista 1 kpl LE- AP.

Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 43 kpl.

Rakennukset liitetään sähkö,- vesijohto,- viemäri- ja kaukolämpöverkostoon.

Perustelut:

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti:

Päättäjiltä on tullut toive, että keskustaan saataisiin nykyistä korkeampaa rakentamista.

lin keskustan ilme modernisoituu ja 5- kerroksiset talot tuovat keskustamaisen ilmeen. Lisäämällä asuntojen määrää elävöitetään keskustan toimintoja.

Rakentamisen kustannusten noustua, matalista kerrostaloista ei saada taloudellisesti toimivaa yhtälöä, koska samat peruselementit (kuten hissi, VSS jne.) joudutaan tekemään sekä 4- että 5-kerroksiseen vaihtoehtoon.

Asemakaavassa on määritetty Torin ja Haminantien puoleisten julkisivujen päämateriaaliksi poltettu punatiili. Tästä olisi tarkoitus poiketa ja käyttää julkisivussa julkisivulevyä (kuitusementtilevy) ja puuverhousta. Rakennuksessa pyritään luonnonmukaisiin materiaaleihin ja julkisivulevyn väreissä huomioidaan punatiilen värisävy. Tavoitteena on luoda arkkitehtuuriltaan moderni rakennus.

Rakentamisrajoitus:

Rakennuspaikka sijaitsee asemakaavassa alueella: Kirkonseudun asemakaavan muutos korttelin 11 tontilla 3. Tontti kuuluu keskustatoimintojen korttelialueeseen (C).

Kaava asettaa mm. seuraavat rajoitukset.

Suurin sallittu kerrosluku on 4.

Tontin tehokkuusluku on 0,70, jonka mukaan rakennusoikeutta on 1177 m².

Torin ja Haminantien puoleisten rakennusten julkisivun päämateriaalien tulee olla poltettu punatiili.

Oleskelupiha-alueeksi tulee osoittaa 10 % osan alueesta tai rakennusala.

Tontille on merkitty rakennusala, jonka sisälle rakennusten tulisi sijoittua.

Tontin kerrosalaan perustuva autopaikkavaatimus on 12 kpl ja polkupyöräpaikkavaatimus 37 kpl.

Lausunnot ja rajanaapurien kuuleminen:

Rajanaapureina on kuultu seuraavat tilat: kt. 139-401-72-10, kt. 139-401-4-66, kt. 139-401-74-0, kt. 139-401-100-0 ja kt. 139-401-105-0. Lisäksi kuuleminen on suoritettu yleisesti kunnan virallisella ilmoituspalstalla.

Naapuri kt. 139-401-72-10 on jättänyt seuraavat huomautukset:

- Varasto- ja jätekatoksen lumien putoaminen tontillemme on estettävä riittävän loivalla katolla tai vesikatteen materiaalilla ja tarvittaessa myös lumiesteillä.
 - jos tontin maanpinta muotoillaan korkeammalle kuin kiinteistömme piha, hulevesien valuminen kiinteistöllemme tulee estää.
 - Yhtiö suosittelee, että rakennuttaja asennuttaa turvallisuussyistä leikkipaikan kohdalle omalla kustannuksellaan ja oman tonttinsa puolelle aidan estämään lasten pääsyä yhtiömme sisäpihalle sen autoliikenteen takia.
- Muilla naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

Esittelijä Rakennustarkastaja Lehtola Jukka

Päätösesitys Rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan.

Perustelut:

Rakentamisalueen ylittämiseen on olemassa naapureiden suostumukset ja naapureiden huomautukset otetaan rakennusluvan yhteydessä huomioon. Suunnitteilla oleva rakennushanke ei siten toteutettuna aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Sovelletut oikeusohjeet: MRL 171 §.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

toimeenpano: päätös tiedoksi hakijalle julkipanon jälkeen
tiedoksi: Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus