

Poikkeamislupahakemus tilalle kt. 139-401-11-174

Rakltk 27.02.2024 § 6
63/10.03.00/2024

Valmistelija Jukka Lehtola, rakennustarkastaja

Asia:

J. Werne Group Oy hakee lin rakennuslautakunnalta poikkeamislupaa asemakaavaan merkitystä rakennusalueesta poikkeamiselle. Rantasauna ja paviljonki ylittävät rakennusalueen rajat ja rantatörmässä oleva nuotiopaikka on tarkoitus tehdä katetuksi.

Rakennuspaikka:

lin kunta, Alaranta, Rantakestiläntie, hakijan omistama 6422 m² tontti, joka sijoittuu kiinteistöille kt. 139-401-11-174, 139-401-11-194 ja kt.139-401-876-5.

Rakennushanke:

Rakennushankkeena on 214 m² paviljonki juhlatila, 108 m² majoitusrakennus, 78 m² rantasauna, 17 m² jätehuoltotila, sekä jokitörmässä olevan nuotiopaikan kattaminen. Lisäksi tontilla on ennestään 100 m² majoitusrakennus, 90 m² kotarakennus sekä rakoliiteri. Muut olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa. Kaikki rakennukset maalataan samaan sävyyn (tumman harmaa / tumman ruskea) ympäristöön sulautuvaksi. Rakennukset liitetään sähkö-, vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Perustelut:

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti:
Rantakestilän aluetta halutaan kehittää palvelemaan paremmin lähialueen ihmisiä.

Tontille rakennetaan 150-200 henkilöä vetävä, vuokrattava juhlatila, paviljonki. Paviljongin paras sijoituspaikka on nykyisen kodan ja joen välissä. Nykyisessä kodassa oleva suurkeittiö on silloin lähellä juhlatilaa. Paviljongista saadaan parhaat näkymät sekä merelle päin (ilta-aurinko) että lijoelle, eikä se peittäisi jokinäkymiä muista rakennuksista.

Rantasauna halutaan rakentaa myös mahdollisimman lähelle lijoen rantaa. Rakennuksen katettu terassi ylittää rakennusalueen rajan n. 1,5 m. Takkatuvasta ja saunan lauteilta saadaan näin hyvät näkymät lijoelle.

Nykyinen nuotiopaikka jokitörmässä halutaan kattaa. Näin ollen nuotiopaikkaa voidaan käyttää pidempään keväällä ja syksyllä.

Rakentamisrajoitus:

Rakennuspaikka sijaitsee asemakaavassa alueella: Alarannan ja Rantakestilän asemakaavan laajennus, kortteli 242 tontti 3. Tontti kuuluu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM).

Tontille on esitetty rakennusala, jonka sisälle rakennukset tulisi sijoittaa. Tontin tehokkuusluku on 0,1, joten rakennusoikeutta tontilla on 642,2 m².

RM korttelialueilla jokaista 60 kerrosalan neliömetriä kohden on osoitettava yksi autopaikka. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

lin keskustaajaman osayleiskaavassa tälle kohtaa on tulvavahingoille alttiiden rakennusten alin sallittu taso +3,3 m N60, ellei asemakaavassa toisin määrätä. Asemakaavassa ei ole mainintaa alimmasta sallitusta rakentamistasosta.

Lausunnot ja rajanaapurien kuuleminen:

Rajanaapureina on kuultu seuraavat tilat: kt. 139-401-11-171, kt. 139-401-876-5 ja kt. 139-401-11-131, eikä naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

Kaavoittaja on antanut hankkeesta seuraavan lausunnon:

Maakuntakaavan ja Osayleiskaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavan ja asemakaavan laatimiselle (MRL 48 §). Rantakestilän alue, johon hakijan kiinteistö kuuluu, on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa maakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena, jonka kaavamääräys edellyttää seuraavaa:

- Alueen tarkemmassa suunnittelussa "on otettava huomioon alueen ominaispiirteet sekä maisema- ja kulttuuriarvot".
- "Maisema-alueella tulee edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematiilojen säilymistä".
- "Uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeutumiseen sijainniltaan ja rakennustavaltaan maisemaan".

Alue on kuitenkin vahvasti lin keskustan vaikutusalueen piirissä, eikä alueella ole pelto- ja maatalousmaisemaa. Alue on metsäistä jokirantaa ja rakentaminen on alueella pientalovaltaista ja pääosin puurakenteista.

Alarannan ja Rantakestilän asemakaavan perusta

Alarannan ja Rantakestilän asemakaavan tarkoituksena on ollut turvata riittävä tonttitarjonta kunnassa laajentamalla Alarannan asemakaavaa Alarannan kylälle Rantakestilän alueelle saakka. Nykyisten toimintojen säilyttäminen ja kehittämismahdollisuudet on otettu huomioon kaavamerkinnoissa.

Asemakaavassa hakemuksen alueelle ja sen läheisyyteen on mahdollistettu yritystoiminnan laajentaminen ja kehittäminen erityisesti Rantakestilän alueella RM- ja TY/käs-toiminnoille osoitetuilla korttelialueilla.

Kiinteistö 139-401-11-174

Poikkeamisluvan hakijan kiinteistö 139-401-11-174 rajoittuu länsipuoleltaan PV-alueeseen (Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue), pohjoispuoleltaan lijokeen, itäpuoleltaan AO-alueeseen (erillispientalojen korttelialue) ja eteläpuoleltaan Uittotiehen, jonka toisella puolella on RM-alue (Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). Länsipuolen korttelissa on myös venesatama ja autojen kääntöpaikka, joka rajoittuu suunnittelu kohdetonttiin. Kääntöpaikan yhteydessä on pysäköintialue, joka palvelee hakijan kiinteistöä. Noin 200 m päässä Rantakestiläntietä pitkin etelään sijaitsee Santaholman sahan vanha savupiippu, joka on suojeltu kohde. Suunnittelutontilla on komeaa vanhaa puustoa, joka antaa sijainnille sekä paikan toimijoille luonnollista omalaatuisuutta sekä paikallista yksilöllistä ilmettä. Aluetta kauempaa ympäröivät korttelit on suunniteltu asuinrakentamista varten.

Suunniteltu rakennus on esitetty sijoittuvan tontin länsilaidalle. Rakennus ylittää rakennusalan rajan ja sijoittuu lähemmäs jokirantaa kuin kaavassa on esitetty. Tontti on iso, eikä esitetty ratkaisu täytä sitä liikaa tai muuta sen suunniteltua luonnetta.

Suunniteltu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentaminen ei sijoitu rantaviivalle eikä vesialueille, joten se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Kyseisellä tontilla ei ole erityisiä suojeluarvoja. Uusi rakennus luo kuitenkin merkittävän näkyvän julkisivun Rantakestiläntielle. Alueen asuinympäristön viihtyisyyden sekä erityisesti matkailutoiminnan ja korttelien asiakaskohdistuneisuuden takia tontin julkisivut tulee olla huoliteltuja ja laadukkaita. Katumaiseman viihtyisyyttä tulisi parantaa, erityisesti pysäköintialueen takia. Samasta syystä myös rakennuksen pitkää näkyvää julkisivua tulisi mahdollisuuksien mukaan naamioida istutuksilla ja kasvillisuudella. Rakennuksen peittoala, terassi mukaan lukien, on muihin tontin rakennuksiin nähden iso. Tontin metsäisyyden ja ominaisten luonnonpiirteiden säilyttämisen vuoksi puustoa tulisi säästää mahdollisimman paljon. Natura 2000-rajauksen takia uutta rakentamista ei tule ulottaa rantaviivalle tai sen yli. Edellä mainittuun perustuen puollan haettua poikkeamista hakemuksen mukaiselle kiinteistölle.

Esittelijä Rakennustarkastaja Hyry Urpo

Päätösesitys Rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan.

Perustelut:

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Tulvavahingoille alttiiden rakennusten alin sallittu taso on +3,3 m N60.

Rakennukset liitetään lin kunnan sähkö-, vesijohto- ja viemäriverkostoon. 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