Poikkeamislupa 2025-123

RakYmplk 18.06.2025 § 76
394/10.03.00/2025

Valmistelija Rakennustarkastaja Mauri Kenttälä 040 7524201

Sirkan rekisterikylän tilalle Sivula Rno [redacted] haetaan lupaa poiketa Atrin alueen asemakaavan muutoksen määräyksistä (AKL 58 §) ja rakentaa kortteliin 915 asuinrakennus. Suunnitelmissa haluttaisiin poiketa kaavamerkinnästä II (½), U-merkinnästä ja rakennusalan ylityksestä.
Poikkeamislupahakemus on tullut vireille 26.3.2025.
Hakemuksen johdosta rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapurit.

Tilan Atrinranta Rno [redacted] omistajat ovat jättäneet asiat huomautuksen.
Huomautuksissa on otettu kantaa tilan vanhasta asuinrakennuksesta, rakennusten lukumäärästä sekä mainittu, että rakentamisessa pysytellään kiinteistön alueella.

Hakija on antanut vastineen huomautuksiin.

Poikkeamista haetaan asemakaavan kaavamerkinnästä II (½), U-merkinnästä ja rakennusalan ylityksestä.
Kokonaisrakennusoikeutta ei tontilla ylitetä

Hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt perustelunaan poikkeamiselle seuraavaa:

Kaava-alue Atrin alue, Levi.

Poiketaan asemakaavasta seuraavista kohdista:
1. Kaavamerkintä "alleviivattu II (1/2)"
2. "TONTEILLA, JOILLA EI OLE U-MERKINTÄÄ, EI SALLITA ULLAKON TAI PARVEN RAKENTAMISTA"
3. Rakennusalueen rajan ylittäminen

Perustelut poikkeamisista:
1. Kaavamerkintä "alleviivattu II (1/2)"
- Uusi rakennus ei ole yksikerroksinen, vaan toiseen kerroksen rakennetaan tilaa. Tila ei kuitenkaan täytä kakkoskerroksen vaatimuksia huonekorkeutensa ja siten käytettävyytensä osalta. Voidaan siis ajatella, että kaavamääräyksestä poiketaan vain osittain.
- Toisen kerroksen lattiatason ala täyttää kaavaan merkityn (1/2)-määräyksen, jolla sallitaan toisen kerroksen tasoon enintään puolet suurimman kerroksen alasta. Tämä kaavamerkintä rajoittaa osaltaan kaava-alueen rakennusten kokoa ja ohjaa pitämään myös rakennusten julkisivut maltillisempina ja korkeiden kaksikerroksisten rakennusten sijaan lähempänä matalampaa "puolitoistakerroksista" rakentamista.

- Rakennettavan rakennuksen julkisivu on suhteellisen korkea ja antaa selkeän vaikutelman toisen kerroksen tiloista.
- Rakennettavan rakennuksen harjakorkeus tulee olemaan hieman suurempi kuin rakennuspaikalla olevan vanhan asuinrakennuksen (5,5 m) harjakorkeus.
- Rakennettavan rakennuksen julkisivu on tyylikäs ja sopusuhtainen ja istuu olevaan rakennuskantaan erittäin hyvin.

2. "TONTEILLA, JOILLA EI OLE U-MERKINTÄÄ, EI SALLITA ULLAKON TAI PARVEN RAKENTAMISTA"
- Kaava-alueen kaikilla muilla pysyvään asumiseen tarkoitetuilla tonteilla on u-merkintä, jonka mukaan toisen kerroksen tilat saavat olla parvitiloja. Parven salliminen tällä rakennuspaikalla ei siten poikkea suuresti koko kaava-alueen rakentamisesta.

3. Rakennusalueen rajan ylittäminen
- Kaava-alueen kaikilla muilla kiinteistöillä rakennusalueen rajat myötäilevät kiinteistöjen rajoja. Tällä kiinteistöllä on muista poiketen vain pieni alue rakentamiseen.
- Rakennusalan rajan ylittämisestä ei aiheudu haittaa ympäristölle eikä alueen muille rakennuspaikoille. Päinvastoin, uudelle rakennukselle suunniteltu sijainti sopii erittäin hyvin piha-alueen ja ympäristön tämänhetkiseen tilaan ja tekee myös tontin käytöstä yhtenäisen ja järkevän.
- Kyseisellä kiinteistöllä ei ole yhteistä rajaa muiden rakennuspaikkojen kanssa vaan välissä on luonnontilainen puistoalue.
- Rakennuspaikalla oleva rakennuskanta sijoittuu suurelta osin merkityn rakennusalueen ulkopuolelle.
- Suunniteltu rakennuksen jää kauas joen tulvimiskorkeudesta. Oleva pihasauna on myös tulvarajan yläpuolella.

- Kaava-alueella on vain tämä yksi kiinteistö, jolla on kaavamerkintä AO. Rakennuspaikkaa voidaan pitää muihin alueen rakennuspaikkoihin poikkevana eikä kaavasta poikkeamisia voida suoraan liittää muihin kaava-alueen rakennuspaikkoihin.

Kunnan kaavoittaja on lausunnossaan esittänyt, että
1.Kaavamerkintä II (½): Poikkeaminen on osittaista ja rakennuksen ulkonäkö ja mittasuhteet sopivat ympäristöön.
2. Ullakon tai parven rakentaminen: Parven salliminen ei poikkea merkittävästi alueen muusta rakentamisesta. Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä parven käyttötarkoitus tulisi osoittaa. Samoin tulisi tarkastella portaiden ja parven kerroskorkeuden soveltuvuus.
3. Rakennusalueen rajan ylittäminen: Vähäinen ylitys rakennusalueen rajasta ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristölle.
Suunniteltu rakennushanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
Edellä mainituilla perusteluilla poikkeamislupahakemus voidaan hyväksyä

Esittelijä	Rakennustarkastaja Kenttälä Mauri
Päätösehdotus	Esitän, että lautakunta myöntää haetun poikkeamisen. Perusteluina esitykselle on, ettei poikkeaminen aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle, kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä johda merkittävään rakentamiseen. Hakija on esittänyt erityisiä syitä hakemuksen perusteeksi. Rakennuksen tekniset ominaisuudet tarkastellaan mahdollisen rakentamisluvan yhteydessä. Sovelletut oikeusohjeet AKL 58 §.
Päätös	Rakennustarkastaja Matti Niskan poissa ollessa esittelijänä toimi rakennustarkastaja Mauri Kenttälä. Esitys hyväksyttiin.