

Poikkeamishakemus / 615-409-100-1, 615-409-122-1

1085/10.03.00/2020

VIRANOMA § 20

Hakija	Pudasjärven Vuokratalot Oy / Jouko Väänänen		
Aika ja peruste	Kaupungille 3.2.2020 saapuneella hakemuksella MRL 171 §:n nojalla, Pudasjärven kaupungin Kurenalan eteläisen osan asemakaavan vastainen rakentaminen.		
Omistus	Kiinteistöt 615-409-100-0 ja 615-409-122-1. Kortteli 61, rakennuspaikka 6. Omistaja, Pudasjärven kaupunki. hakijalla maanvuokrasopimus 16.09.2019.		
Rakennuspaikka	Kunta:	Pudasjärvi	
	Kylä:	Pudasjärvi	
	Tila:	TORI	615-409-100-0
		LISÄTORI	615-409-122-1
Rakennustoimenpide	Rakennetaan pääosin yksikerroksinen ja osittain kaksikerroksinen kehitysvammaisten palvelukoti 15 asukkaalle. Rakennus on hirsirakenteinen. Asuin- ja toimistotilat sekä teknisiä tiloja rakennetaan ensimmäiseen kerrokseen. Toiseen kerrokseen rakennetaan IV-kone huone sekä sosiaali-, tauko-, toimisto-, ja neuvotteluhuonetiloja. Rakennustyöt kohdistuvat kiinteistöille 615-409-100-0 ja 615-409-122-1. Poiketaan kaavan mukaisesta rakennusalaista sekä julkisivumateriaalin osalta.		
Hakemuksen perustelut ja erityiset syyt	Aluehallintovirasto on antanut huomautuksen Pudasjärven kaupungin kehitysvammaisten nykyisiä asuinolosuhteista. Kehitysvammaisten asuinolosuhteiden parantamiseksi Pudasjärven Vuokratalot on suunnitellut uuden hirsirakenteisen kehitysvammaisten palvelukodin torin reunalle. Kyseisen tontin hankinnassa keskeistä on ollut palvelukodin sijoittuminen keskusta-alueelle muun asutuksen välittömään läheisyyteen, joka on ollut myös ARA:n vaatimuksena. Pudasjärven kaupunkikuvatyöryhmä on edellyttänyt, että palvelukoti suunnitellaan torialueen reuna-alueelle, jolloin torin käyttö mm. markkinoiden aikana on mahdollista mahdollisimman laajalla alueella. Korttelin asemakaava on valmistunut vuonna 1984 ja asemakaava on jo sisällöltään vanhentunut verrattaessa sen aikaisia kaavamääräyksiä Pudasjärven kaupungin nykyiseen kiinteistöstrategiaan, joka suosii hirsirakentamista. uusi rakennus on korkeudeltaan puistotien suuntaan kaksi kerroksinen, kuten viereiset rakennukset. Puistotien toisella puolella on hirsirakenteiset päiväkodit Pikkupaavali ja Touhula.		
Kunnallistekniikka	Alueella kunnallistekniikka.		

Kaavoitustilanne Alueella on voimassa Pudasjärven Kurenalan eteläisen osan asemakaava. Esitetty rakennuspaikka sijaitsee kaavan osoittamalla AL-korttelialueella. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Poikkeamisen edellytykset

MRL 171 § (18.3.2016/196) L:lla 196/2016 muutettu 171 § tuli voimaan 1.4.2016.

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

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.

Naapureiden kuuleminen Poikkeamishakemukseen on kuultu rajanaapurit. (1 huomautus, luetaan kokouksessa.)

Lausunnot Keskustelu Maankäyttöinsinööri

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 135 §, 171 §, 173 ja 174 §.

Peruste Poikkeamishakemuksen käsittely kuuluu Pudasjärven viranomaislautakunnan toimivaltaan, kun Pudasjärven kaupunginhallitus on kokouksessaan 14.11.2017 § 358 luovuttanut kaupunginhallitukselle kuuluvan päätösvallan poikkeamishakemuksiin liittyen viranomaislautakunnalle.

Asian on valmistellut johtava rakennustarkastaja Markus Luukkonen puh. 050-4382393

johtavan rakennustarkastaja esitys:

Viranomaislautakunta päättää, että poikkeaminen kaavanmukaisesta rakennuslupasta sekä julkisivumateriaalista on mahdollista MRL 171 § mukaisesti, eikä aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Rakennuslupa on haettava 2 vuoden sisällä päätöksen antamisesta, muutoin lupa raukeaa. Rakennusluvassa päätetään lopullisesti tulevaan kohteeseen liittyvät tarkemmat ehdot. Viranomaislautakunta tiedottaa päätöksestään MRL 174 § mukaisesti

Perustelut

Poikkeamishakemuksessa on haettu poikkeamista Kurenalan eteläisen osan asemakaavan mukaisesta rakennusalueesta sekä julkisivumateriaalista Kiinteistöille 615-409-100-0 ja 615-409-122-1. Kortteli 61, rakennuspaikka 6.

Poikkeamishakemukseen on kuultu rajanaapurit.
Poikkeamishakemuksesta on jätetty yksi huomautus. Huomautuksen tekijä, Kiinteistö Oy Kurenalan Liikekeskus huomauttaa seuraavaa:

”Vastustamme Pudasjärven Vuokratalot Oy:n poikkeamismenettelyssä rakennuslupahakemusta, RN:615-409-100-0. kiinteistöille 615-409-100-0 ja 615-409-122-1 sijoittuva hanke poikkeaa vahvistetusta asemakaavasta niin monelta osin, että emme anna suostumusta kyseisen hankkeen rakennusluvalle.

Tontille suunniteltu rakennus on asemakaavan vastainen muun muassa väärän julkisivumateriaalin, väärän julkisivuväriin ja ylittävän pinta-alan osalta. Rakennus on siten suunnitellussa muodossaan rakennuspaikalle soveltumaton.

Edellä mainittujen asemakaavan vastaisten seikkojen takia hanke ei täytä MRL 171 § asemakaavasta poikkeamisen edellytyksiä.

Todettakoon vielä, että emme vastusta rakennuksen käyttötarkoitusta, vaan rakennuksen suunnitteluratkaisua.”

Pudasjärven Kurenalan eteläisen osan asemakaavan rakennuskaavamääräyksissä korttelille 61 rakennuspaikoille 5 – 7 on pääasiallisena julkisivumateriaalina osoitettu käytettäväksi punaista poltettua tiiltä. Hakija on esittänyt hakemuksen mukaisesti käytettäväksi kehitysvammaisten palvelukodin julkisivumateriaalina hirttä. Pääasiallisena väriyksenä palvelukodilla olisi suunnitelmien mukaan kuultokäsitelty punaruskea ja kellertävänruskea. Tuleva rakennus noudattaa samaa linjaa Puistotien toisella puolella olevien hirsisten päiväkotien kanssa ja soveltuu väriykseltään myös samaan linjaan alueen punatiilien rakennusten kanssa. Pudasjärven kaupunki on kiinteistöstrategiassaan painottanut hirren käyttöä julkisessa rakentamisessa. Näin ollen hirren käyttö julkisivumateriaalina tukee kiinteistöjen 615-409-100-0 ja 615-409-122-1 omistajan Pudasjärven kaupungin strategiaa.

Tuleva palvelukoti ylittäisi osittain kaavassa merkityn rakennusalueen. Rakennusalue ylittyisi enimmiltä osin kiinteistön 615-409-10-81 LIEVET puolelta, ei huomautuksen tekijän. Kiinteistön 10-81 LIEVET omistajalla eikä kyseisellä kiinteistöllä sijaitsevalla viereisellä asunto-osakeyhtiöllä ole ollut huomautettavaa asiaan. Suurin osa rakennusmassasta sijoittuisi kuitenkin kaavan mukaiselle rakennusalueelle eikä rakennusoikeutta ylitettäisi. Lisäksi Pudasjärven kaupunkikuvatyöryhmä on edellyttänyt, että palvelukoti suunnitellaan torialueen reuna-alueelle. Palvelukoti on suunnitelmien mukaisesti otettu tarkoituksella kauemmas torialuetta

reunustavista tiilirakennuksista, jotta kyseiset rakennukset muodostaisivat itsenäisesti oman kokonaisuutensa ja torin käyttö mm. markkinoiden aikana on mahdollista mahdollisimman laajalla alueella. Käyttötarkoituksen puolesta hanke on kaavan mukainen ja hankkeella pyritään parantamaan Pudasjärvellä asuvien kehitysvammaisten asuinolosuhteita.

Poikkeamisen tarkoitus on poiketa asemakaavasta ja siten myös MRL 58 §:stä. Mikäli poikkeamislupa saa lainvoiman, voidaan rakennuslupa myöntää, vaikka hanke ei olisi asemakaavan mukainen. Poikkeamislupa asemakaavasta tarkoittaa myös poikkeamista MRL 135 §:sta. Mikäli poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja erityinen syy on olemassa, on poikkeaminen mahdollista myöntää MRL 171 § mukaisesti.

Tässä tapauksessa voidaan katsoa, että poikkeamisen edellytykset täyttyvät ja erityinen syy on olemassa. Näin ollen voidaan todeta, ettei poikkeaminen vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelua eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, taikka vaikeutta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen taikka muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Merk.

Kokouksessa luettiin saapunut huomautus.