

Poikkeamishakemus kiinteistölle 992-454-2-127

KH 22.04.2024 § 104
258/10.03.00.01/2024

Rakennuspaikka, rakennushanke ja maanomistus:

Rakennushanke sijaitsee Hirvaskankaan Hirvimäen asemakaavoitetulla alueella 25. kaupunginosan korttelissa 2508. Kortteliin sijoittuu yksi tontti, joka rajoittuu Kruununtie nimiseen katuun. Kokoojakadun länsipuolelle on toteutettu kevyen liikenteen väylä. Kiinteistö 992-454-2-127 koostuu kahdestatoista (12) palstasta, joista yksi käsittää korttelin 2508 kokonaisuudessaan. Poikkeamista haetaan tälle yhdelle palstalle, joka muodostaa asemakaavan mukaisen korttelin 2508 ja tontin 1.

Hakijalla on tavoitteena rakentaa tontille ns. minitaloalue, joiden kattomuotona olisi loiva pulpettikatto, kattokaltevuus 1:7. Asemapiirustuksen mukaisesti alueelle on tavoitteena rakentaa kahdeksan (8) pientä asuinrakennusta, alueen sisäinen pihatie ja pieni yhteinen alue esim. jätehuollon järjestämiseksi. Asemakaavan mukaisesti Hirvimäen alueelle on rakennettu katuverkko ja kunnallistekniikka.

Kiinteistö on hakijan omistuksessa.

Kaavoitustilanne: Alueella on voimassa asemakaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 2016. Voimassa olevassa asemakaavassa hakemuksen mukainen suunnitelma sijoittuu kortteliin 2508, jonka alueelle on osoitettu *asuinpientalojen ja yleisten rakennusten korttelialue* -merkintä (APY). Kortteliin on osoitettu ainoastaan yksi tontti, joka on pinta-alaltaan 5757 m². Rakennusoikeus kaavassa on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.30$, jolloin koko korttelin APY-aluemerkinnän / tontin rakennusoikeus on 1727 k-m². Kerrosluvuksi on osoitettu I.

Korttelialueelle on lisäksi osoitettu *me* -merkintä, jonka määräys; *Liikennemelu voi korttelialueella ylittää ohjearvot. Rakennusten ja tontin suunnittelussa on otettava huomioon meluntorjunta siten, ettei valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 melutason ohjearvo sisällä (35 dB) ja ulkona (55dB) ylity. Asuinhuoneistot suositellaan sijoitettavaksi melulta suojatun pihan puolelle. Liikennemelun leviäminen piha-alueella sekä heijastuminen rakennuksista toiseen on pyrittävä estämään rakennusten sijoittelulla ja aitauksin sekä rakentamattomille tontin osille melusuojaksi istutettavilla puilla ja pensailta.*

Korttelialueelle on lisäksi osoitettu *pv-3* -merkintä, jonka määräys; *Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueelle ei saa ilman viranomaisen lupaa varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita.*

Rakennustapaa koskee asemakaavassa esitetyt yleismääräykset; *Rakennukset tulee rakentaa rakennusryhmittäin yhdenmukaisella ja toisiinsa sopeutuvalla tavalla (sijoittuminen, kerrosluku,*

kattokaltevuus, väryty). Rakennusten tulee olla julkisivuvärytykseltään hillittyjä ja sopeutua ympäröiviin rakennuksiin ja maisemaan. Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 – 1:2,5.

Alueella on voimassa *Hirvaskankaan-Koiviston osayleiskaavan muutos*, joka on tullut voimaan vuonna 2018. Osayleiskaavassa hakemuksen mukaiselle alueelle on osoitettu merkintä AP; *Pientalovaltainen asuntoalue*. Alue on tarkoitettu *asemakaavoitettavaksi*.

Poikkeaminen: Haetaan poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n määräyksestä asemakaavan toteuttamisessa. Haetaan poikkeamista asemakaavassa esitetystä kattokaltevuudesta.

Poikkeamisen toimivalta kuuluu Äänekosken kaupunginhallitukselle maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n sekä kaupungin hallintosäännön 22 §:n mukaisesti.

Hakijan esittämät perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista:

”Haetaan poikkeamista korttelin 2508 rakennusten kattokaltevuuksien osalta, kaltevuuteen 1:7. Poiketaan kaavamääräyksen 1:1,5 – 1:2,5 kattokaltevuudesta. Tarkoituksena rakentaa ns. minitaloalue ja rakennukset olisivat pulpettikattoisia. Pulpettikattoisena kaavamääräyksen mukainen kattokaltevuus ei ole tarkoituksenmukainen eikä ympäristökuvallisesta soveltuva. Vaikutus hyvin vähäinen, kortteli 2508 oma erillinen kokonaisuus, ei suoraan liity muihin asuinkortteleihin.”

Naapurin kuuleminen ja lausunnot: Naapurikiinteistöt ovat Äänekosken kaupungin ja hakijan omistuksessa. Naapurikiinteistöillä ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Kaavoituspäällikön ehdotus: Ottaen huomioon esitetyn toiminnan luonne ja sijoittuminen suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, alueen ympäröivä maankäyttö ja suunniteltu toimintaympäristö, toiminnan arvioitavissa olevat vaikutukset, ei toiminnan ole katsottava aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

- *Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.* Hanke sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle korttelialueelle, joka mahdollistaa usean pienen asuinrakennuksen rakentamisen kaavassa esitetyle tontille. Kattokaltevuudesta poikkeaminen ei vaikeuta kaavan toteuttamista, kun huomioitavaksi tulee lisäksi kaavassa määritelty rakennusryhmittäinen yhdenmukaisuus. Tontti sijoittuu Kruununtien itäpuolelle, kun muut asemakaavan mukaiset lähimmät asuinkorttelit vastaavasti Kruununtien länsipuolelle omiin kokonaisuuksiinsa. Itäpuolelle rakennettava pientalokokonaisuus toteuttaa kaavan tavoitetta rakennusryhmän yhdenmukaisuudesta. Vastaavasti länsipuolelle muodostuu oma kokonaisuutensa, jossa rakennusten yhdenmukaisuus tulee huomioitavaksi aluetta rakennettaessa.

- *Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.* Korttelin 2508 alueelle ei ole asemakaavassa osoitettu luonnonsuojelun kannalta huomionarvoisia kohteita.
- *Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.* Alue on rakentamatonta aluetta, eikä sillä sijaitse suojelukohteita. Myöskään korttelin lähiympäristössä ei ole suojeltua rakennuskantaa tai ympäristöä.
- *Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.* Hanke vastaa asemakaavan tavoitteita eikä kokonaisuutena johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Tontille jää hankkeen toteuduttua vapaata rakennusoikeutta jäljelle.

Hankkeelle on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen; kokonaisuutena hanke tukee asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen ja yleismääräyksen toteutumista.

Sovelletut säännökset:

MRL 58§, MRL 171§, MRL 173§, MRL 174§, MRL 145§, MRA 86§
Hallintosääntö 22 §

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus hyväksyy hakemuksen mukaisen kiinteistön 992-454-2-127 yhtä palstaa koskevan poikkeamishakemuksen. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä kaksi vuotta. Tänä aikana on haettava rakennuslupa. Lupa on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta ennen minkäänlaiseen toimenpiteeseen ryhtymistä.</p> <p>Poikkeamispäätöksen suoritemaksu on 610 euroa. Päätös annetaan julkisanon jälkeen 25.4.2024.</p>
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -