

Poikkeamishakemus kiinteistölle Pahkala 5072-1

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.05.2023 § 44
432/10.04.02/2023

██████ hakee poikkeamislupaa asuinrakennuksen laajentamiselle siten, että olemassa olevan kaksikerroksisen asuinrakennuksen kylmä ullakotila otetaan asuinkäyttöön, jolloin asuinrakennuksen kerroslukumäärä on kolme kerrosta.

Kaavoitus

Kyseinen asuinrakennus sijaitsee kiinteistöllä ██████, jossa on voimassa oleva Pahkalan asemakaava ja asemakaavan muutos, jonka Parkanon kaupunginvaltuusto on vahvistanut 17.12.2012 §65.

Kaavamääräysten mukaan kyseiselle kiinteistölle voi rakentaa 2-kerroksisen asuinrakennuksen. Tontin tehokkuusluku on 0,25 ja pinta-ala 3802 m², jolloin rakennusoikeutta on enintään 951 m².

Rakentamistilanne

Kiinteistölle on vuonna 2007 myönnetty rakennusluvat asuinrakennukselle ja autotallirakennukselle, joiden kerrosala on yhteensä 207 k-m² ja kokonaisala 283 m². Rakennusoikeutta on reilusti jäljellä, joka mahdollistaa lisätilan rakentamisen.

Silloisessa rakennusluvassa rakennukseen on rakennettu yläkerran asuintiloille varaus, joka on tähän asti ollut kylmää tilaa. Rakennuksen alimpaan kerrokseen on autotalli/varastotilojen lisäksi sijoitettu asuinkäyttöön tarkoitettuja tiloja, kuten työhuone ja pesutilat, jolloin alimman kerroksen ei voida katsoa olevan kellarikerros. Tällöin alin kerros on luokiteltava varsinaiseksi kerrokseksi.

Rakennuksen paloluokka on rakennusluvassa määritelty P3. Paloluokkaan P3 kuuluvan rakennuksen kantaville rakenteille ei aseteta erityisvaatimuksia palonkeston suhteen. Riittävä turvallisuustaso saavutetaan rakennuksen kokoa ja henkilömääriä rajoittamalla käyttötavasta riippuen. Vuonna 2018 palomääräksiin tehtyjen muutosten vuoksi nykymääräysten valossa P3-luokan asuinpientaloa ei voi rakentaa kolmikerroksisena, vaan rakennuksen tulee olla vähintään paloluokkaa P2 tai vaihtoehtoisesti toiminnallisella palomitoituksella tulee osoittaa, että oleellisemmat paloturvallisuuteen vaikuttavat tekijät toteuttaa riittävän hyvin, vaikkakaan rakennus ei täyttäisi paloluokan P2 kaikkia ehtoja.

Asemakaavamääräyksen mukaisesta kerrosluvusta poikkeamisen perustelut

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista 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.

Poikkeaminen kaavamääräyksistä ei vaikuta haitallisesti MRL 23 kohdan mukaisiin seikkoihin. Rakennuslupaa myönnettäessä suunnitelmissa on esitetty ullakolle asuinhuoneiden varaus. Voimassa olevat asemakaavamääräykset ovat tulleet voimaan vuonna 2012, jolloin kaavamääräykset ovat olleet ristiriidassa olemassa olevan rakennuksen suhteen.

Kohteeseen on hakijan toimesta laadittu paloteknisen toteutuksen turvallisuuden arviointi. Lausunnossa todetaan, että arvion perusteella poikkeamia P2-luokan vaatimuksista voidaan pitää rakennuksen ominaispiirteet huomioiden vähäisinä, eivätkä ne vaaranna olennaisten paloturvallisuusvaatimusten täyttymistä kohteissa. Pelastusviranomainen on puoltanut hakemusta, kunhan toiminnallisen palomitoituksen havainnot huomioidaan hankkeen toteuttamisessa. Nämä asiat ovat:

- varateiden järjestäminen katoksen kautta ja seinätikkailta ullakkotilasta
- kylmien sivuontelotilojen osastointi EI30
- uuden yläpohjarakenteen toteutus luokkaan R30, ja yläpohjan ontelon osastointi alapuolisesta tilasta.
- rakennuksen makuutilat tulee varustaa palovaroittimilla (verkkovirta+paristo), lisäksi muissa tiloissa palovaroittimet 1/60m2 joka kerrostasolle.

Oheisaineistona:
Sijaintikartta
Ote asemakaavasta
Asemapiirros

Valmistelija:
rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen p. 044 7865 651

Esittelijä

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että poikkeamiseen suostuttaisiin. Paloturvallisuuslausunnon huomiot riittävän paloturvallisuuden saavuttamiseksi tulee ottaa asuintilojen rakentamisessa huomioon lausunnon mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.