

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2020-77
Päätöspäivämäärä 15.04.2020

Juha Mara

Rakennuspaikka

111-2-8-3
Pinta-ala 2257.0

Virtakatu 12
18100 HEINOLA

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoon palvelevien rakennusten korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	1600.0 k-m ²

Kerrosalat:	
Rakennettu	0.0 k-m ²
Vertailu (US250 mm)	0.0 k-m ²
Vireillä	0.0 k-m ²

Hakija

Toimenpide

Seniorikodin rakentaminen asemakaava-alueelle.

Lausunnot

Kaavoitusarkkitehti Juha Poskela	17.03.2020	Puoltava
----------------------------------	------------	----------

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Täydennys poikkeamislupahakemukseen 2020-77 / poikkeaminen asemakaavamerkinnästä YS-13
Kaupparekisteriote
Naapurin kuuleminen
Asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeamista haetaan uuden asuinkerrostalon rakentamiseksi kiinteistölle 111-2-8-3, Virtakatu 12.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan alue on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-13). Tontille saa rakentaa liikuntaesteisten asuntola- ja palvelutoimintaa palvelevia huoneistoja sekä enintään kaksi asuinhuoneistoa sellaista henkilökuntaa varten, joiden jatkuva paikallaolo on välttämätöntä.

Kokonaiskerrosalasta saa käyttää enintään 15 % myymälä- ja toimistotiloja varten.
Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 60 m² ja asuinhuoneistoa kohti.

Kaavan mukainen rakennusoikeus kiinteisiinteistöllä on 1600 k-m². Kiinteistön pinta-ala on 2257 m²

Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa asuinkerrostalo senioreille, jonka kerrosala 2330 k-m² (2072 k-m² 250 mm seinillä).

Kiinteistön pinta-ala on 2257 m².

Poikkeamista haetaan seuraavasti:

1. Asemakaavan tontin rakennusalan kerroslukumerkinnästä III

Pyydetään poikkeusta merkitystä kerrosluvusta ja rakentaa asuinrakennus neljäkerroksisena.

2. Asemakaavaan merkityistä tontin rakennusaloista.

Pyydetään poikkeusta rakentaa asuinkerrostalo asemapiirroksen mukaisesti rakennusalueen rajoista poiketen. Rakennus ylittää rakennusalueen rajat 0,19 m Rauhankadun puoleisessa päädyssä.

Kaivokadun puoleiset parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan sallitun 1,2 m

3. Tontin laskennallisen kerrosalan 1600 m² ylityksestä siten, että laskennallinen kerrosala (seinä 250 mm) ylittää sallitun kerrosalan max 30 %.

Tontin sallittu laskennallinen kerrosala on 1600 m². Tästä 30 % on 480 m².

Ylityksen kanssa laskennallinen kerrosala (seinä 250 mm) on yhteensä 2080 m².

4. Tontin asemakaavamääräyksestä rakentaa autopaikkoja yksi kutakin kerrosalan 60 m² ja asuinhuoneistoa kohti. Vaadittu autopaikkamäärä on 2019 kem²/ 60 kem²= 34 kpl / 37 ap/as.

Aikomuksena rakentaa 16 ap.

5. Suunniteltu rakennus kuuluu pääluokkaan 01 asuinrakennukset.

Hakijan esittämät perustelut poikkeamiselle:

1. Kerrosluku ylitetään, jotta kerrosala saadaan sovitetua tontille siten, että tontin vapaata pinta-alaa jää mahdollisimman paljon.

2. Rakennus ylittää rakennusalueen rajoja jotta katunäkymät muodostuvat mahdollisimman harmonisiksi, ja jotta tontin vapaa ala oleskelupihan puolella jäisi mahdollisimman suureksi.

3. Kerrosala ylitetään, jotta saataisiin riittävä asuntomäärä seniorikodin toimivan mitoituksen varmistamiseksi.

4. Asemakaavassa määritellään, että autopaikkoja tulisi olla yksi kutakin kerrosalan 60 m² ja asuinhuoneistoa kohti. Koska kyseessä on senioritalo, katsotaan että ¼ x asukkaiden määrä parkkeja riittää. Tämän lisäksi työntekijöille varataan tarpeelliseksi katsottu määrä parkkipaikkoja.

5. Kohde on senioritalo, jonka asiakaskunta täyttää kaavamääräyksen "liikuntaesteisten ja asuntola- ja palvelutoimintaa palvelevia huoneistoja" -määritelmän. Asukaskunta on omatoimista, mutta arjen toiminnoissa apua tarvitsevaa.

Naapureita on kuultu eikä heillä ollut huomautettavaa (MRL 133 §).

Maankäyttöosaston 17.3.2020 lausunto: Puoltava

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vastaava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavin ehdoin:

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on hakijan haettava ja saatava rakennuslupa.

Tämä päätös on voimassa yhden (1) vuoden siitä, kun se on saanut lainvoiman.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen ja toimitetaan tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle (MRA 69 §).

Perustelut:

Naapureita on kuultu ja heillä ei ollut huomautettavaa.

Maankäyttöosasto on lausunnossaan 17.3.2020 puoltanut hanketta.

Uudisrakennuksen kerrosluku IV, mikä on perusteltua tontin käytön kannalta. Siten saadaan lisää piha- ja oleskelualueita. Myös yhteys etelän puoleiseen puistoalueeseen säilyy ja lisää keskusta-alueen vehreyttä ja puistomaisuutta. Kiinteistöllä 111-2-9-8 oleva asuinrakennus on 4-kerroksinen ja rakennuspaikan luoteen puolella oleva kerrostalo kiinteistöllä 111-2-7-5 on 3-kerroksinen. Uudisrakennuksen massa sijoittuu rakennusten väliin luontevasti, koska uudisrakennus sijoittuu lähemmäksi 4-kerroksista rakennusta ja 3-kerroksiseen kerrostaloon jää riittävä etäisyys eikä rakennusmassojen jyrkkiä rajauksia synny. Uudisrakennus sijoittuu siten massaltaan hyvin jo rakennettujen kerrostalojen väliin.

Rakennuksen soveltuvuus rakennuspaikalle arvioidaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Asemakaavan mukaiset rakennusalojen ylitykset eivät ole merkittäviä. Kaivokadun suuntaan rakennuksen etäisyys naapurin rajaon on 5,5 m ja Rauhankadun suuntaan 3,815 metriä. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueilla rakennuksen etäisyyden tulee olla neljä (4) metriä naapurin rajaon, joten poikkeama ei ole merkittävä.

Rakennusoikeuden ylitys 472 k-m² (29,5% / e=0,91) on linjassa naapurikiinteistöjen tontin pinta-alan ja käytetyn kerrosalan suhteen. Naapurikiinteistöillä on tonttien tehokkuusluvut e= 0,77..0,94..1,02.

Autopaikkojen lukumäärästä voidaan poiketa, koska uudisrakennus on osoitettu senioritaloksi. Kiinteistöllä 111-1-24-13 olevan senioritalon autopaikkamääräys on, että kutakin liike- ja toimistotilaa kohden on rakennettava yksi autopaikka sekä autopaikka neljää palveluasuntoa tai hoitopaikkaa kohden. Kiinteistöllä ei ole ollut ongelmia autopaikkojen määrän suhteen. Poikkeamishakemuksessa esitetty autopaikkamitoitus on suurempi kuin kiinteistöllä 111-1-24-13 ja siten voidaan katsoa esitetyn autopaikkamitoituksen olevan riittävä.

Rakennuksen käyttötarkoitus tulee olemaan asumiseen osoitettu asuinkerrostalo, toisin kuin asemakaavassa on määrätty. Kohteena on senioritalo, joka rakennetaan esteettömäksi asuntola- ja palvelutoimintaa palvevaksi rakennukseksi. Rakennuksen käyttö on kuitenkin asemakaavan mukaista.

Poikkeamisesta ei ole haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden muulle järjestäytymiselle eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 58, 133, 171, 172, 173, 174 §:t
MRA 85, 86 ja 88 §:t

Päätös

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamispäätöksen nojalla haettavaa rakennuslupaa. Rakennuslupaa on haettava vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.