

Poikkeuslupa Vuotavantie 14 kortteli 277

Kuntakehityslautakunta 27.01.2021 § 4

Poikkeuslupaa haetaan 3 paritaloille ja 1 rivitalolle. Rakentaminen vastaa asemakaavamerkintää A-1 jossa sallitaan sekä 1 ja 2-kerroksiset pien- tai luhtitalot. Kortteli 277 sijaitsee n. 1 km:n etäisyydellä keskustasta ja n. 400 m:n päässä Kirkonmäestä, koulusta ja urheilukeskuksesta. Pohjoispuolella ja idässä on rivitaloja ja etelässä metsäinen harju ja kallioita.

Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 (kunnanvaltuusto hyväksynyt 14.6.2004 ja lainvoimainen) alue on merkitty: Pientalovaltainen asuntoalue (AP).

Kaavoituksen nykyisiä tavoitteita korttelin 277 vyöhykkeellä

Taajaman tulisi uudistua siten, että palveluja ja keskustatoimintoja lähellä olevat alueet pyritään rakentamaan tiiviisti. Kustannussäästöjä täydentävässä tiivistämisessä:

- Vanhat tontit 2000m² jaetaan ja peruskorjattava heikkokuntoinen talo saneerataan.
- Tiivistäminen mahdollistaa usean pienen asunnon rakentamisen tontille
- esim. 2000m / 500k-m merkitsee n. 8 kpl 60m² asuntoa.
- Tiet ja kunnallistekniikka ovat valmiina, tosin usein kapasiteetti voi olla ongelma.

Kortteli 277 sijaitsee lähellä keskustaa, vyöhykkeellä jossa on rakennettu myös kerrostaloja. Tavoitteena näillä vanhoilla omakotitalo-alueilla on täydennysrakentaminen miljööseen sopivilla tavoilla esim. pienillä omakotitalomaisilla rivi-, luhti- ja pienkerrostaloilla. Tavoitteena on säilyttää alueen tunnelma ja käyttää sille ominaista muotokieltä (mm. puurakennuksin, harjakatto, runkosyvyys, ikkunajaot jne.). Alueen tulee olla miljööttään "valmis" kokonaisuutena uudistettavan tontin rakentamisen jälkeen.

Naapurien kuulemisessa ei ollut huomautusta.

Kaavoittajan lausunto:

Hakemus poikkeaa asemakaavasta:

- 1) Asemakaavassa on l-kerroksisille max rakennusoikeus 700 k-m² ja hakemuksessa on. 844,6 k-m² ylittäen harkinnanvaraisen 10%.
- 2) Asemakaavan rakennusrajat ylittyvät yli 10%, rakennukset on jaettu pienempiin yksiköihin.

Kaavoittaja puoltaa poikkeusluvan myöntämistä koska esitetty ratkaisu toimii. Tonttikohtainen rakentamistehokkuus $e=0,21$, huomioiden tonttien suorakulmasta poikkeava muoto, on riittävän väljä l-kerroksiselle rakentamiselle.

Pihat ovat pieniä, mutta rajoittuvat puistoihin, jolloin ne ovat kuitenkin viihtyisiä. Syynä poikkeuslupaan on markkinatilanteen kysyntä mikä kohdistuu ko. alueella yksilöllisempiin ja pienempiin rakentamiskoko-

naisuuksiin kuin asemakaavan ratkaisu.

(Valmistelija asemakaavains. Tapio Sillfors 040 3145454)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää hyväksyä Vuotavantie 14 poikkeusluvan 3 paritalolle ja 1 rivitalolle yhteensä 844,6 k-m2 asemapiirroksen 18.1.2021 mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § ja 58 § mukaisina erityisinä syinä ovat: Uudisrakennus tiivistää ydinkeskustan vanhaa pientaloaluetta miljöönehdodoilla jolloin taajaman toimivuus paranee.

Tämä poikkeuslupa on voimassa 2 vuotta, jonka aikana tulee hakea rakennuslupa.

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Poikkeuslupahakemus 18.1.2021

Liite 2. Poikkeuslupatarkastelu 18.1.2021