

Kaikulassa sijaitsevan kiinteistön muutostöitä varten asemakaavasta myönnettävä poikkeamislupa

198/10.03.00/2019

KH 01.07.2019 § 169

Kaikulassa sijaitsevan kiinteistön 61-9-380-2 nykyiset omistajat hakevut poikkeamislupaa edellisen omistajan ilman lupaa liian isoksi rakentaman rakennuksen pienentämiseksi. Nykyiset omistajat ovat ryhtyneet korjaamaan asiaa tilanteen selvittyä heille. He perustelevat asuttavuudella sitä, että osa luvattomasta rakentamisesta jätetään purkamatta. Kiinteistön muutostöitä varten voidaan myöntää kaupungin asemakaavamääräyksistä poikkeamista koskeva poikkeamislupa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti tietyin edellytyksin.

Tontille on rakennettu omakotitalo edellisen omistajan aikana vuonna 1979. Myönnettyssä rakennusluvassa rakennuksen kerrosalaksi on merkitty 236 neliömetriä. Tämä ei voine pitää paikkaansa, koska rakennuksen ensimmäisen kerroksen alkuperäinen pohja-ala on todellisuudessa 252,8 neliömetriä. Rakennusta on laajennettu vuonna 1999 myönnetyn rakennusluvan nojalla. Tuolloin on rakennettu katon yhteydessä oleva 7,5 neliömetrin suuruinen varastotila.

Kaupungille tehdyn poikkeamislupahakemuksen mukaan tontilla on 310,5 neliömetrin suuruinen omakotitalo. Purkutöiden jälkeen rakennuksen pinta-ala olisi 283,5 neliömetriä. Alueen kartta, muutospirustukset ja muut asiakirjat ovat nähtävinä kokouksessa.

Asemakaavan mukaan tontilla on rakennusoikeutta 236,5 neliömetriä. Rakennukseen on tehty harjakatto vuonna 1999 myönnetyn rakennusluvan nojalla. Koska katto on tehty kohtuullisen jyrkäksi ja koska rakennuksen runkosyvyys on suuri, rakennukseen tehdyt ullakkotilat ovat laajat. Myönnetyn rakennusluvan mukaan ullakolla on kylmää ullakkotilaa, koska kaikki rakennusoikeus on käytetty. Ullakolle on kuitenkin rakennettu tämän jälkeen huonetilaa. Asemakaava ei salli alueella kahteen kerrokseen rakentamista.

Rakennuksen naapurissa on kolme ennen nykyistä asemakaavaa rakennettua rakennusta, joissa on osittainen ullakkokerros. Rakennus sijaitsee kahden erilaisen rakennustavan rajapinnassa. Koska kattomuodon muutokselle on jo myönnetty rakennuslupa, tässä tapauksessa on katsottu mahdolliseksi hyödyntää ullakkoa vähäisessä määrin huonetilaksi. Tiloista ei muodostu varsinaista kerrosta. Poikkeamislupaa ei voitaisi myöntää uutta merkittävää ullakkotilaa muodostavaa kattorakennetta varten.

Rakennusoikeuden liiallisen ylityksen vuoksi edellä tarkoitettu ullakon vähäinen käyttö edellyttää kattomuodon muutoksen yhteydessä myönnetyn maantasokerroksen varaston purkamista ja sen rakennusoikeuden siirtämistä ullakolle.

Poikkeamisluvan myöntäminen edellyttää muitakin toimia, joiden avulla rakennus muutetaan nykyistä lähemmäs asemakaavan sallimaa tilannetta. Tarvittavia muutoksia ovat yhdessä arvioineet johtava rakennustarkastaja ja kaupunginarkkitehti sekä poikkeamisluvan hakija ja häntä edustanut suunnittelija. Poikkeamislupahakemukseen on liitetty luvan hakijan hyväksymät ja kaupungin edustajien perusteltuina pitämät suunnitelmat, joiden mukaan rakennuslupa olisi mahdollista myöntää. Tarvittavat muutokset ovat seuraavat: Ensimmäisestä kerroksesta poistetaan luvatta rakennettua tilaa purkamalla kuntosalin seinää. Paikalle jäävät olemassa olevista katoista muodostuvat katokset. Katoksista tulee liukulasein avattavia. Ullakolta poistetaan luvatta rakennettu toinen huone ja TV-syvennys. Ullakolle tehdään kylmää avointa ullakkotilaa poistamalla edellä esitettyjen tilojen lämpöeristyksiä.

Mahdollista sallittua rakennusoikeuden ylittämisen määrää arvioidaan aina tapauksittain. Suunnitelmien mukaisen korjauksen jälkeen rakennus ylittää asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden noin 19 %. Edellä esitettyjen seikkojen perusteella kaupunginarkkitehti ja johtava rakennustarkastaja ovat katsoneet ylityksen suureksi mutta tässä tilanteessa mahdolliseksi.

Naapurien kuuleminen on ilmeisen tarpeetonta, koska muutos ei vaikuta naapureiden asemaan.
(SK, JLA, MP)

Lisätiedot: kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, puh. 03 4141 5342, sirkka.koykka (at) forssa.fi

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus

1. myöntää yllä selostetuin perustein asemakaavasta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua kaksivuotista päätöksen antamispäivästä lukien voimassa olevan poikkeamisluvan Kaikulassa sijaitsevan omakotitalon 61-9-380 -2 poikkeamislupahakemuksessa tarkoitettujen muutostöiden tekemiseksi
2. edellyttää, että ennen muutosten aloittamista haetaan poikkeamislupapäätöksen mukainen rakennuslupa
3. määrää, että tämä päätös pannaan julki torstaina 4.7.2019 ja annetaan perjantaina 5.7.2019

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.