

Pientalo Papinkatu 13b

1. Palo-osastointi

Olemme tietoisia siitä, että esitetyillä suunnitelmilla palo-osastointi ei toteudu Papinkatu 15 talousrakennuksen suuntaan. Rakennuttaja on valmis toteuttamaan tarvittavan palo-osastoinnin omalla kustannuksellaan talousrakennuksen seinään, jos se on teknisesti mahdollista ja naapuri antaa siihen suostumuksensa. Otamme yhteyttä naapuriin asian sopimiseksi ja toimitamme kirjallisen sopimuksen tai suostumuksen rakennusvalvonnalle ennen luvan myöntämistä.

2. Esitettyjen vaihtoehtojen tarkastelu

Olemme tutkineet pyydetty kolme vaihtoehtoa ja päätyneet siihen, etteivät ne ole toteuttamiskelpoisia ilman merkittäviä haittoja hankkeelle.

Rakennuksen kääntäminen 180 astetta

Rakennuksen kääntäminen siirtäisi kauimmaisen asunnon oleskelupihan lähes suoraan autokatoksen kohdalle. Tällöin piha-alue jäisi kohtuuttoman ahtaaksi ja toiminnallisesti heikoksi. Kulkuyhteys kauimmaisen asunnon pääsisäänkäynnille pitenisi merkittävästi ja kulkisi käytännössä toisen asunnon pihojen kautta, mikä ei ole hyväksyttävää asumisen yksityisyyden tai toimivuuden kannalta. Tontin muoto ja suojellun rakennuksen sijainti eivät mahdollista uuden ajoneuvoliittymän rakentamista tai autokatoksen siirtämistä tontin länsipuolelle.

Rakennuksen siirtäminen itään (Papinkatu 13a / Sepänkatu 9 suuntaan)

Arviomme mukaan noin 800 mm siirto lieventäisi näkymäasioita vain vähän. Samalla se kaventaisi autokatoksen ja rakennuksen välistä kulkureittiä toiselle sisäänkäynnille, mikä heikentäisi kulkemisen toimivuutta ja turvallisuutta. Siirto ei myöskään poistaisi palo-osastoinnin tarvetta naapurin suuntaan, ja lisäksi se vaatisi poikkeamista voimassa olevasta rakennusalueen rajasta. Toisin sanoen siirto johtaisi joka tapauksessa poikkeamismenettelyyn ilman, että alkuperäinen ongelma ratkeaisi.

Runkosyvyyden pienentäminen

Tontin kapea muoto asettaa jo nykyisin merkittäviä rajoituksia tilojen sijoittelulle. Rungon kaventaminen 1–2 metrillä tekisi toimivan huoneistojärjestelyn käytännössä mahdottomaksi. Nykyinen suunnitelma sijoittuu kokonaisuudessaan voimassa olevan rakennusalueen rajojen sisälle, eikä runkosyvyyden muuttaminen poistaisi tarvetta osastoida naapurin talousrakennuksen suuntaan (alle 2 metrin kavennus).

3. Poikkeamisen hakeminen

Edellä esitetyin perustein katsomme, että rakennusvalvonnan esittämiä vaihtoehtoja ei voida pitää tarkoituksenmukaisina ratkaisuinä. Ehdotamme, että rakennus toteutetaan nykyisen suunnitelman mukaisesti. Haemme tällä perusteella poikkeamista ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista 5 §:n mukaisesta pääikkunan edessä olevaa rakentamatonta tilaa koskevasta vaatimuksesta niissä makuuhuoneissa, joiden pääikkunat suuntautuvat naapurin (Papinkatu 15) talousrakennukseen (olohuoneiden pääikkunoista vapaa näkymä toteutuu).

Poikkeamisen tueksi esitämme seuraavat perustelut:

- Tontin muoto ja koko eivät mahdollista rakennuksen sijoittamista, kääntämistä tai runkosyvyyden muuttamista niin, että vaadittu etäisyys täyttyisi ilman kohtuuttomia haittoja asumisen toimivuudelle, pihajärjestelyille ja kulkuyhteyksille.
- Kaikki rakennusvalvonnan esittämät vaihtoehdot on tutkittu kunnolla, eikä yksikään niistä ole osoittautunut toteuttamiskelpoiseksi.
- Nykyinen suunnitelma sijoittuu kokonaisuudessaan voimassa olevan rakennusalueen ja asemakaavan mukaisten rajojen sisälle.
- Sitoudumme toteuttamaan palo-osastoinnin naapurin suuntaan hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella, jos asiasta päästään sopimukseen naapurin kanssa.
- Sitoudumme istuttamaan tontin rajalle korkeaa pensasaitaa tai muuta näkösuojaa kyseisten ikkunoiden kohdalle naapuruston yksityisyyden ja viihtyisyyden turvaamiseksi. Korostamme kuitenkin, että tätä ei esitetä etäisyysvaatimusta korvaavana toimenpiteenä, vaan poikkeamista täydentävänä ja sen vaikutuksia lieventävänä ratkaisuna.

Pää- ja arkkitehtisuunnittelija
Joona Korjonen