

Oikaisuvaatimus, poikkeamispäätös 2022-209 Pikkuketunkuja 8

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 15.11.2022 § 161
443/10.03.03.02/2022

Valmistelu ja lisätiedot kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta, puh. 040-515 5183

Kiinteistölle 560-416-2-650 Käärinkinen, osoitteessa Pikkuketunkuja 8, on haettu poikkeamislupaa asemakaavan pysäköintipaikkojen määrävaatimuksesta. Kaavoituspäällikkö antoi poikkeamisluvan 10.10.2022. Poikkeamisluvasta on tehty oikaisuvaatimus.

Rakennushanke ja poikkeamisen tarve

Lupaa on haettu Metsärinteen asemakaava-alueelle osoitteeseen Pikkuketunkuja 8. Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa yksikerroksinen asuinrakennus (1 730 kerrosneliömetriä), kota (12 k-m²) ja jätekatos. Rakennukseen tulee 40 erillistä asuntoa, jotka on tarkoitettu ikäihmisten yhteisölliseen palveluasumiseen. Tontilla on rakennusoikeutta 1 779 k-m², joten rakentaminen ei ylitä asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta. Kaava sallisi rakentamisen kahteen kerrokseen, mutta suunniteltu rakentaminen sijoittuu yhteen kerrokseen. Sosiaalihuoltolan uudistuksen myötä tullut *yhteisöllisen asumisen* konsepti on niin uusi asia, että siitä ei ole erillisiä suunnitteluohjeita kaavatyöhön. Tämän vuoksi poikkeamislupavalmistelussa varauduttiin käsittelemään poikkeaminen myös kaavan käyttötarkoituksesta (palveluyksikkö asuntoalueelle).

Hallinto-oikeus on antanut päätöksen Orimattilaan 24.8.2021 koskien nuorten *palveluasumista* Tönnöön. Hallinto-oikeuden johtopäätöksessä todetaan seuraavaa: "Kun otetaan huomioon suunnitellun lastensuojelulaitoksen asukkaiden ja henkilökunnan määrästä ja toiminnan muusta laajuudesta ja laadusta saatu selvitys sekä se, että laitoksen toiminta painottuu asumiseen, ei hankkeen voida arvioida poikkeavan luonteeltaan tai liikenne- ja muilta vaikutuksiltaan niin merkittävästi rakennuspaikalle asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta, että käyttötarkoitukseen liittyvän poikkeamisen myöntämisen voisi katsoa aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle."

Pikkuketunkujalle suunniteltu rakennus sisältää yhteisiä tiloja, mutta kyseessä ei ole palveluasuminen, rakennuksessa ei ole ympärivuorokautisia palveluita eikä sieltä tarjota palveluita ulkopuolisille. Rakennuksesta tulee vakituinen asuinpaikka niille ikäihmisille, jotka sieltä vuokraavat asunnon. Valtioneuvoston tiedotteen ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän toimittamien tietojen pohjalta on katsottu, että rakentamishanke ei tarvitse poikkeamista kaavan käyttötarkoituksesta asumiseen. Koska rakennus on suunniteltu kaavan mukaiselle rakentamisalueelle, eikä se rakentamisen määrältään ylitä sallittua, rakennuksen ulkonäköön liittyvät asiat on jätetty rakennusluvalla ratkaistavaksi.

Pysäköintipaikkojen määrä on suunnitelmassa merkittävästi vähäisempi, kuin kaavan mukainen asuntoluku edellyttäisi. Orimattilassa ei ole myönnetty poikkeamisia pysäköintipaikkavelvoitteesta, koska hyödyn saa rakennuttaja, mutta autopaikkojen puute jää taloyhtiöissä asukkaiden ongelmaksi.

Poikkeamislupa, johon on haettu oikaisua

Kiinteistölle on myönnetty poikkeamislupa asemakaavan edellyttämästä pysäköintipaikkojen määrästä. Kaavan mukaan kohteelle tulisi rakentaa 60 pysäköintipaikkaa, mikäli suunnitellut 40 asuntoa toteutettaisiin perinteisenä rivitaloratkaisuna. Poikkeamisluvalla rakennuttajan velvollisuudeksi jää toteuttaa vain 12 pysäköintipaikkaa.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimus tuli ajoissa ja sen allekirjoittajina on kolme lähialueen kiinteistön omistajaa. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan poikkeamisluvan kumoamista, koska asuntokohtainen pysäköintipaikkavaatimus ei täyty. Rakentamiselta tulee edellyttää kaavan mukaisesti 1,5 pysäköintipaikkaa asuntoa kohden. Lupa tulee kumota, koska yhteisöllisen asumisen ja palveluasumisen sijoittuminen tulee ratkaista asemakaavalla. Poikkeaminen kaavan vastaisesta käyttötarkoituksesta on perusteltu kevyesti. Esitetty rakentaminen johtaa kaupunkikuvan ja palveluverkon rapautumiseen.

Asemakaavasta poikkeamisen perustelut

Poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi poikkeamiseen on olemassa erityinen syy.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan poikkeamista ei 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
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muuton aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia

Alueella ei ole luonnonsuojeluun tai rakennetun ympäristön suojeluun liittyviä päätöksiä tai määräyksiä, eikä inventoituja arvoja, jotka tulisi ottaa poikkeamispäätöstä tehdessä huomioon. Poikkeamiskäsittelyssä on arvioitu erityisesti kohtia 1 ja 4 sekä hakijan esittämää erityistä syytä poiketa kaavasta.

Metsärinteellä on yhä rakentamatta 75 kaupungin omistamaa tonttia. Pikkuketunkujan alkupäässä on kahdeksan erillispientalotonttia (AO), joista neljällä on suora tonttiliittymä Pikkuketunkujalle. Nämä tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja niistä viisi on rakentamatta.

Erillispientalotonttien ja AP-kortteleiden välissä on 15 metriä leveä puustoinen lähivirkistysalue.

Rakentamisen määrä on kaavan mukaista ja sijoittuu kaavan rakentamisalueelle, joten rakennus itsessään ei aiheuta haittaa muun kaava-alueen toteuttamiselle tai aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Kaupunkikuvaan ja rakentamistapaohjeisiin liittyvät asiat ratkaistaan ympäristövaliokunnassa rakennusluvan yhteydessä.

Rakennuksessa olevat asunnot ovat pieniä yksiköitä tai kaksioita ja talo on mitoitettu 40 asukkaalle. Vertailua varten on tarkasteltu lähialueelle viime vuosina rakentuneita rivitaloyhtiöitä ja samalla mitoituksella toteutettuna Pikkuketunkujan tontille mahtuisi 20-23 asuntoa ja 30-35 pysäköintipaikkaa noin 34 asukkaalle. Verrattaessa ikäihmisten asuntolan arvioitua liikennemäärää tavanomaisen asumisen tuottamaan liikennemäärään, ei ole syytä olettaa hankkeen tuottavan merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia Pikkuketunkujalle.

Asukkaiden pysäköinti tulee mahtua omalle pihalle. Pikkuketunkujalla ei ole tilaa tai mahdollisuutta auton säilyttämiseen. Kaavassa ei määrätä tulevien asukkaiden ikää, toimintakykyä tai asumismuotoa, joten autopaikkamitoitus on laskettu keskivertoperheiden mukaan (1,5 autoa asuntoa kohden).

Rakennuttajan toimittaman selvityksen mukaan autopaikkojen tarve on 10. Asemapiirustuksessa on varattu 12 pysäköintipaikkaa, joista yksi on tavallinen inva-paikka ja yksi suuremman invataksin paikka. Asukkaiden käyttämille liikkumisen apuvälineille on säilytyspaikat sisätiloissa. Rakennuksessa ei ole ympärivuorokautista henkilökuntaa, kotihoidon työntekijät käyvät eri aikoina asiakkaidensa luona. Palvelun tuottajan mukaan talossa on paikalla 1-2 koordinaattoria päivittäin.

Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä päättää rakennukseen tulevien asukkaiden valinnasta ja kohderyhmänä on esteetöntä asuntoa tarvitsevat ikäihmiset, joista useimmilla ei enää ole ajo-oikeutta. Asukasvalinnan ollessa hyvinvointialueen päätettävänä tilanne ei pääse muuttumaan markkinavetoisesti. Rakennuksen asukkaiden ikärakenne ja sitä kautta voimassa olevien ajokorttien vähäinen määrä on erityinen peruste myöntää hankkeelle poikkeamislupa kaavan edellyttämästä pysäköintipaikkojen määrästä.

Liitteet

Liite 2 Poikkeamispäätös 2022-209 liitteineen

Liite 3 Oikaisuvaatimus 24.10.2022 (ilman nimiä)

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää, että valiokunta ei kumoa poikkeamispäätöstä 2022-209 (10.10.2022).

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia asioita, joiden perusteella lupapäätös tulisi kumota. Oikaisuvaatimus hylätään.

Päätös Valiokunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote asianosaisille