

HALLINTOVALITUS HÄMEENLINNAN HALLINTO-OIKEUDELLE ORIMATTILAN KAUPUNGIN
KAAVOITUSPÄÄLLIKÖN POIKKEAMISPÄÄTÖKSESTÄ 2022-209 JA OIKAISUVAATIMUSPÄÄTÖKSESTÄ
15.11.2022/161§.

Kaavoituspäällikön poikkeamispäätös 2022-209 tulee kumota, koska esitetyn hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavallista tarkastelua ts. asemakaavamuutosta.

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunnan päätös 15.11.2022/161§ (oikaisuvaatimuksen käsittely) tulee kumota, koska oikaisuvaatimus on käsitelty puutteellisesti.

Poikkeamispäätöksen virheet:

Poikkeamispäätös on myönnetty 40 palveluasunnon uudisrakennuksen rakentamiseen. Poikkeamista ei olisi tullut myöntää, koska hankkeen toteuttaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kaavoituspäällikkö ei ole päätöksessään tarkastellut kaikkia hankkeen aiheuttamia vaikutuksia ja haittoja, eikä vaikutusten arviointia ole täydennetty oikaisuvaatimuskäsittelyssä.

- Liiketoiminnan sijoittaminen kaavanvastaisesti; arviointi puuttuu
- Työpaikkojen muodostuminen pientaloalueelle; puutteellinen arviointi
- Toiminnan muuttumisen mahdollistuminen (myöhempi ympärivuorokautinen hoito); ei arviointia
- Palveluasumisen sijoittaminen kauas palveluista; ei arviointia
- Poikkeaminen pientaloalueen rakentamistapaan; ei arviointia
- Vaikutukset kaupunkikuvaan; ei arviointia
- Pysäköintipaikkojen määrän arviointi; ristiriitainen ja puutteellinen arviointi
- Tontin käytettävyys, pihatoimintojen laatu, määrä ja sijoittuminen; ei arviointia
- Tontin rakennettavuus ja korkeusasemaan sijoittuminen; ei arviointia
- Liikennemäärän vaikutukset alueen katuverkkoon; puutteellinen arviointi
- Katuvarsipysäköinnin vaikutukset katuverkkoon; ei arviointia
- Tontin ja katuverkon käytettävyys liikuntaesteisen näkökulmasta; ei arviointia
- **Vaikutusten arviointi ja osallisten kuuleminen; puutteellinen arviointi.**

Helsingin hallinto-oikeus on ratkaisussaan H3829/2022 todennut, että kaikki hankkeen edellyttämät poikkeamiset tulee myöntää samalla kertaa, eikä poikkeamisharkintaa voi siirtää ratkaistavaksi rakennusluvan yhteydessä.

Hankkeen vaikutukset pientaloalueelle ovat merkittävät, mutta kaavoituspäällikön päätöksessä arviointi on puutteellista. Vaikutukset ulottuvat lähiympäristöään laajemmalle; hanke aiheuttaa yhdyskuntarakenteen hajautumista sekä tarpeen liikenne- ja palveluverkon tarkasteluun. Nämä vaikutukset ovat sellaisia, että ne edellyttävät kaavamuutosta. Poikkeamispäätös tulee kumota. Hankkeen sijoittuminen tulee ratkaista kaavamuutoksella.

Koska hankkeelle ei ole edellä todetusti tarkasteltu kaikkia sen toteuttamisen edellyttämiä poikkeamisia, tulee kaavoituspäällikön poikkeamispäätös kumota puutteellisena.