

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle poikkeamisluvasta 2022 § 209 Pikkuketunkuja

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 17.01.2023 § 10
443/10.03.03.02/2022

Valmistelu ja lisätiedot kaavoituspäällikkö Suvi Lehtoranta, puh. 040 5155 183

Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen on tehty hallintovalitus kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan päätöksestä 15.11.2022 § 161 koskien poikkeamislupaa 40 palveluasunnon rakentamiseksi kiinteistölle 2:650 osoitteeseen Pikkuketunkuja 8. Hallinto-oikeus pyytää lausuntoa valituksen johdosta 31.1.2023 mennessä.

Päätöksestä on valittanut kolme kiinteistön omistajaa (yhteisellä valituksella), joiden kiinteistöt rajoittuvat Pikkuketunkujalle. Valittajat vaativat, että poikkeamipäätös pitää kumota puutteellisenä. Perusteluina on esitetty, että hankkeen vaikutuksia ei ole arvioitu tai ne on arvioitu puutteellisesti. Lisäksi hankkeen vaikutukset ovat sellaisia, että ne edellyttävät kaavam muutosta. Edelleen hankkeen toteuttaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Oheismateriaali

HHAO lausuntopyyntö 2854/2022

Hallintovalitus poikkeamispäätöksestä 2022 § 209 Pikkuketunkuja

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää antaa lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle (hallintovalitus poikkeamispäätöksestä 2022 § 209) seuraavaa:

Rakennushanke ja poikkeamisen tarve

Hankkeeseen kuuluu yksikerroksinen 1730,5 k-m² suuruinen asuinrakennus ja 12 k-m² suuruinen talousrakennus (kota).

Rakennukset ovat korkeudeltaan ja kooltaan asemakaavan mukaisia, ja ne sijaitsevat asemakaavan määräämällä rakennusalueella. Asemakaavassa ei ole määrätty rakennuksen muotoa (kerroskorkeutta tarkemmin), yksittäisten asuntojen kokoa tai määrää. Koska rakentamisen määrä on kaavan mukaista, ei ole ollut tarvetta arvioida asemakaavasta poikkeamista näiltä osin.

Poikkeamislupaa haettiin pysäköintipaikkojen lukumäärästä. Kaava edellyttäisi 40 asuntoa varten 60 autopaikkaa, mutta suunnitelmassa on vain 12 autopaikkaa. Lisäksi arvioitiin tarve poiketa asemakaavan käyttötarkoituksesta, koska rakennuksen asunnot on tarkoitettu yhteisölliseen palveluasumiseen. Yhteisöllinen asuminen on uuden sosiaalihuoltolain mukanaan tuoma termi, eikä sille sopivaa

kaavamääräystä ole erikseen ohjeistettu.

Poikkeamisen perustelut

Lupaharkinnassa ei ole tehty kaikkia valituksessa mainittuja arviointeja, koska luvan hakija ei ole ollut näiden osalta poikkeamisen tarpeessakaan. Arviointi on tehty kaikilta niiltä osin, jotka liittyvät erityisiin syihin myöntää tai olla myöntämättä tarvittavat asemakaavasta poikkeamiset.

Pikkuketunkujan päässä olevat AP-tontit on erotettu erillispientalojen tonteista (AO) lähivirkistysalueiksi varatuilla metsäkaistaleilla. Hankkeen kohdalla metsää on noin 15 metriä leveästi. Lisäksi Pikkuketunkuja on umpikuja, jossa ei ole läpiajoa, joten hankkeen vaikutukset kaupunkikuvaan ovat erittäin paikallisia. Neljän AP-tontin rypäs kadun päässä muodostaa tulevaisuudessa omanlaisensa kokonaisuuden, joka saakin olla eri näköinen kuin pienten omakotitonttien muodostamat korttelit alempana rinteessä.

Lupaharkinnassa on arvioitu suunnitellun asumismuodon tarvitsemaa pysäköintitarvetta rakennuttajan ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän toimittamien selvitysten pohjalta. Kun kaikki asunnot ovat vuokra-asuntoja, PHHYKY voi päättää asukasvalinnat, eikä yksikään asunto päädy perintönä autoilevalle sukupolvelle. Näin ollen rakennuksen asumismuoto ja asukkaiden ikä ovat olleet se erityinen syy, jolla poikkeaminen autopaikkamäärästä on voitu myöntää. Rakennuksen pääkäyttötarkoitus on asuminen, eikä asukkaiden yhteiset tilat tee rakennuksesta laitosta. Rakennukseen ei myöskään tule ympärivuorokautista hoitoa, vaan tavanomaisia kotihoidon palveluita niitä tarvitseville.

Kaavassa ei määrätä tulevien asukkaiden ikää, toimintakykyä tai asumismuotoa. Yhteisöllinen ikäihmisten asuminen sopii asuntoalueelle, eikä asuminen käyttötarkoituksensa puolesta tarvitse asemakaavasta poikkeamista.

Asuntojen suuri lukumäärä ei suoraan tarkoita suurempia liikennemääriä Pikkuketunkujalle, sillä asukasvalinnoista johtuen useimmilla asukkailla ei enää ole ajo-oikeutta. Kohteen liikennemäärät eivät merkittävästi poikkea tavanomaisen rivitaloasumisen tuottamasta liikenteestä. Ajallisesti palveluliikenteen voi olettaa jakaantuvat tasaisemmin kuin työikäisen asuntoalueen aamu- ja iltapäivähuiput. Pysäköintipaikkojen selvästi vähäisempi määrä ennakoii myös vähäisempää liikennetarvetta.

Pikkuketunkujalla ei ole kadunvarsipysäköintiä. Lisäksi Pikkuketunkuja on umpikuja, joten mikä tahansa liikennehäiriö siellä ei vaikuttaisi muuhun katuverkkoon. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu kokonaan omalle kiinteistölle, asemakaavan osoittamaan paikkaan. Näin rakentaminen ei mitenkään heikennä muiden kaavan mukaisten rakennuspaikkojen, katualueiden tai virkitysalueiden toteuttamista.

Yhteenveto

Rakennushanke ei aiheuta haittaa asemakaavan muulle

toteuttamiselle, eikä hankkeella ole merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeen vaikutukset on selvitetty riittävällä tarkkuudella, jotta poikkeamisen edellytykset on voitu arvioida. Poikkeamiselle on erityinen syy. Hallintovalitus tulee hylätä aiheettomana.

Päätös Valiokunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle