

## PERUSTELUT POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN §194 HYLKÄÄMISELLE

Yhdyskuntalautakunnan 21.6.2023 kokouksen §194 kaavasta poikkeamisasian kielteinen päätösesitys perusteluineen (Poikkeamishakemus Järvensivu, Järvensivuntie 81, asuinrakennuksen rakentaminen tontille 837-130-521-18)

### **TAUSTAKSI:**

Asiaa oli käsitelty jo edellisen valtuustokauden yhdyskuntalautakunnassa, joka antoi kiinteistön 837-130-521-18 poikkeamishakemuksesta esittelijän päätösehdotukseen kielteisen päätöksen 15.6.2021 § 187 perustuen myös lautakunnalle 26.11.2020 järjestettävään maastokatselmukseen.

Hakija valitti päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, joka päätöksellään 16.1.2023 kumosi yhdyskuntalautakunnan päätöksen ja palautti asian sille uudelleen käsiteltäväksi, koska **yhdyskuntalautakunta ei ollut perustellut päätösehdotuksesta poikkeavaa kielteistä päätöstä suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin mukaisiin poikkeamisen edellytyksiin eikä arvioinut millä perusteilla poikkeamisen edellytykset eivät täyty.**

Poikkeamisasia tuotiin uudelleen ratkaistavaksi uudelle yhdyskuntalautakunnalle 31.5.2023 saman sisältöisenä (suunnitelmat, hakijan perustelut ja muistutukset ovat samat) ja lautakunta jätti sen pöydälle.

### **RATKAISU:**

Esitän, että Yhdyskuntalautakunta esittää edelleen §194 asiassa kielteisen päätöksen esittelijän päätösehdotuksesta poiketen, koska **asiassa ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 2 momentin mukaisia poikkeamisen oikeudellisia edellytyksiä eikä hakija ole esittänyt poikkeamiselle maankäyttö- ja rakennuslain 171 § :n tarkoittamia erityisiä syitä. Kun suunnitelman mukaisen rakennusoikeuden sijoittaminen tontille edellyttää kaavasta poikkeamista kaikilta osin, tulisi hanke ratkaista kaavoituksen keinoin eikä poikkeamisluvalla. Kaavoitus ei ole myöskään tarkentanut poikkeamisen edellyttämiä erityisiä syitä, eikä pelkästään kunnan puoltavaa lausuntoa ilman lainmukaisia perusteluja ei ole MRL:n tarkoittama erityinen syy. Kaavasta poikkeamisen edellytykset eivät täten asiassa täyty eikä tältä osin asiassa voida käyttää tarkoituksenmukaisuusharkintaa.**

Asemakaava 5529, josta poiketaan, on vuodelta 1979 ja se on tavoitteiltaan ja vaikutuksiltaan selvästi vanhentunut. Kunnan tulisi pyrkiä pitämään kaavat ajan tasalla. Järvensivuntien varrella, kyseisen kiinteistön molemmin puolin, on useita asuinkäytöstä poistuneita tyhjillään olevia kiinteistöjä, jotka selvästi olisivat uudistamisen ja täydentämisen tarpeessa, joten alueen kehittämistä tulisi tutkia laajemmin asemakaavamuutoksella kuin tapauskohtaisilla poikkeamisluvilla.

## **PERUSTELUT RATKAISULLE:**

Ehdotan, että Yhdyskuntalautakunta esittää perusteluina seuraavaa esille tuotujen poikkeamisen edellytysten kumoamiseksi suhteessa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin mukaisesti poikkeamisen edellytyksiin, ja arvioi millä perusteilla kyseisten edellytysten ei ole arvioitu asiassa täyttyvän.

1. Poikkeamispäätös on tehty MRL 171 §:n nojalla ja MRL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Poikkeamispäätöksen mukaan **poikkeamiset eivät ole vähäisiä eli asemakaava-vasta poiketaan merkittävästi käyttötarkoituksesta, rakennusalasta, kerrosluvusta ja etäisyydestä naapuritonttiin**. Näistä muodostuu oikeudellinen este poikkeamisluvan myöntämiselle ja vielä ilman, että asiassa olisi esitetty MRL:n 171 §:n tarkoittamia erityisiä syitä. Erityisten syiden tulisi olla maankäytöllisiä eikä henkilökohtaisiin syihin kuten talouuteen tai kiireeseen liittyviä.

Poikkeamispäätöksellä ei tulisi muutenkaan tehdä ratkaisuja, jotka asemakaavaa muuttamalla olisivat vähäistä suurempia MRL 191.3 § ja sellainen on käyttötarkoituksen muutos talousrakennuksesta asuinpientaloksi. Ensinnäkin tontin sijainti Kalevankankaan harjulla ja jyrkässä rinteessä on todennäköisesti ohjannut kaavan pääkäyttötarkoituksen asuntokerrostalojen AK -merkinnäksi, mikä ei tarkoita massaltaan isompien asuntokerrostalojen rakentamisen mahdollisuutta, johon hakija viittaa ja perustelee hakemuksensa. Kaavassa asuinrakennuksen rakennusalalle onkin merkitty kerrosluvuksi vain kaksi (II). Tällä paikalla, **rinteisessä maastossa pääkäyttötarkoitus asuntokerrostalo (AK) ja kaksikerroksisuus tarkoittaa päällekkäisten asuntojen sijoittamista korkeintaan kaksikerroksiseen rakennukseen rinnemaastoa hyväksi käyttäen**. Tästä kaavaratkaisusta on toteutettu useita esimerkkejä samalla kadulla Järvensivuntien varrella.

### ***Kaavasta poikkeamiset suunnitelmassa:***

- 1) ***pääkäyttötarkoituksen muutos eli kaksikerroksinen kerrostalon (AK) mahdollista vasta kaavasta poiketaan rakentamalla kaksikerroksinen, mutta kolmitasoinen erillispientalo (AO).***
- 2) ***rakennusalan merkittävä ylitys, uusi asuinrakennus rakennetaan talousrakennuksen rakennusalalle ja sen ylittäen täysin asemakaavan määrittämän asuinrakennukselle varatun rakennusalan ulkopuolelle.***
- 3) ***käyttötarkoituksen muutos – osittain vaatimattoman talousrakennuksen tilalle tai rakennusalalle tulisi uusi asuinrakennus (talousrakennus 27m<sup>2</sup>, suunniteltu asuinrakennus kerrosalaltaan 205 m<sup>2</sup>).***
- 4) ***uuden asuinrakennuksen rakennusjärjestyksen vastainen etäisyys naapuritonttiin on vain 2,4 metriä, joten uudisrakennuksen etäisyys naapurirakennukseen jäisi alle 8 metriin, joka on paloturvallisuusriskin lisäksi myös ympäristöhaitta: kaksikerroksinen rakennus rinteeseen sovitettunakin antaa maanpäällisen kellarin kanssa kolmikerroksen rakennuksen vaikutelman ollessaan korkeudeltaan yli 11 metriä korkea ja noin 20 metrin pituinen.***

***Tämän kokoisen rakennuksen sijoittaminen vastoin kaava- ja rakennusjärjestyksen määräyksiä lähelle tietä ei johda parempaan kaupunkikuvaan ja liikenneympäristöön, varsinkin kun Järvensivuntiellä ei ole jalankulkijoille turvallista jalkakäytävää. Tontin jäljellä oleva rakennusoikeus tulisi tutkia asemakaavalla huolellisemmin ja naapuruston asukkaita kuunnellen.***

- 5) ***poiketaan talousrakennuksen rakennusalan kerrosluvusta (I). Kaksikerroksisen uudisrakennuksen katutasossa on kellarit, josta yli 50 % on maanpinnan alapuolella. Pääsisäänkäynti on sen yläpuolisella tasolla, ja hakijan ilmoittamalla varsinaisella kerrosluvulla II (kaksi) poiketaan kaavan sallimasta talousrakennuksen kerrosluvusta.***

## LISÄPERUSTELUT:

### **1. Kaavasta poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan lopputulokseen**

Poikkeamisluvalla tulee luoda edellytykset paremmalle ympäristölle kuin mitä olemassa olevalla kaavalla saadaan aikaan, eikä sen tulisi heikentää ympäristöä millään muotoa. Uudisrakentaminen olisi mahdollista suunnitella ja sovittaa tontille paremmin kaavamuutoksen avulla kunnioittaen samalla myös rakennusjärjestyksen etäisyyksimääräyksiä. Esitetty poikkeaminen heikentää kolmitasoisena yli 11 metriin kohoavalla korkeudellaan ja noin 20 metrin pituisella massallaan kaupunkikuvaa, ympäristön viihtyisyyttä sekä lähes katutilaan kiinni olevan sijoituksensa vuoksi uudisrakennus heikentää alueen liikenneoloja, näkymiä sekä siten liikkumisturvallisuutta katualueella, jossa ei ole jalkakäytäviä.

### **2. Talousrakennuksen rakennusalalle erillispientalorakennus**

Vaikka tontin kokonaisrakennusoikeus ei kasva, käyttämätön rakennusoikeus on suuri ja se tulisi sovittaa ympäristöä ja naapuristoa kunnioittaen. Lisäksi uudisrakennus antaa rinteeseen sovitettunakin kolmitasoisena ympäristöstään poikkeavan vaikutelman, kun alueen muut asuinrakennukset on kaavassa määrätty kaksikerroksisiksi. ***Edellä mainitut poikkeamiset ovat niin merkittäviä, että kaavasta poikkeava rakentaminen edellyttäisi jo kaavallista suunnittelua.***

### **3. Kaavasta poikkeaminen johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen**

Poikkeamisluvalla muodostetaan yksi uusi rakennuspaikka, joka aiheuttaa merkittäviä haitallisia vaikutuksia lähiympäristöönsä. Samalla poiketaan käyttötarkoituksesta ja rakennusalasta, ja ylitetään rakennuslakohtainen rakennusoikeus. ***”Kunnalla ei ole poikkeamistoimivaltaa myöskään silloin, kun kyse on vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta taikka vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta”*** (HE 148/2015\_ HE= Hallituksen esitys).

### **4. Rakennusjärjestyksen vastainen etäisyys**

***Uudisrakennus aiotaan myös sijoittaa rakennusmääräysten vastaisesti liian lähelle naapuritontin rajaa ja alle 8 metrin etäisyyttä.*** Kaavasta poikkeamiset eivät ole siis vähäisiä, koska niillä poikettaisiin ratkaisevasti kaavan perusratkaisusta eikä niille ole esitetty lain tarkoittamia perusteluita: ”Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusalojen korttelialueeksi. Siitä poiketen tontille rakennetaan toinen asuinrakennus, joka on erillispientalo. Tontille on osoitettu yksi rakennusala asuinrakennukselle ja toinen rakennusala talousrakennukselle. Siitä poiketen uusi asuinrakennus rakennetaan asemakaavan määrittämän asuinrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle sijoittuen osittain talousrakennukselle määrätylle rakennusalalle, tontille sallitun kokonaisrakennusoikeuden ylittymättä.”

### **5. Kerrosluvusta poikkeaminen. Rakennusala poikkeaa Järvensivun katulinjasta**

***Uudisrakennus on suunniteltu kaikilta osin kaavan vastaisesti.*** Katutasossa on kellari, josta yli 50 % on maanpinnan alapuolella. Pääsisäänkäynti on sen yläpuolisella tasolla, jolloin hakija ilmoittaa, että rakennuksen varsinainen kerrosluku on II (kaksi), mutta sen kaavallinen kerrosluku ei sitä ole, sillä rinteeseen työntyvässä rakennuksessa on osittain maanpäällinen kellari, joka kaavamerkinnällä huomioitaisiin ½III.

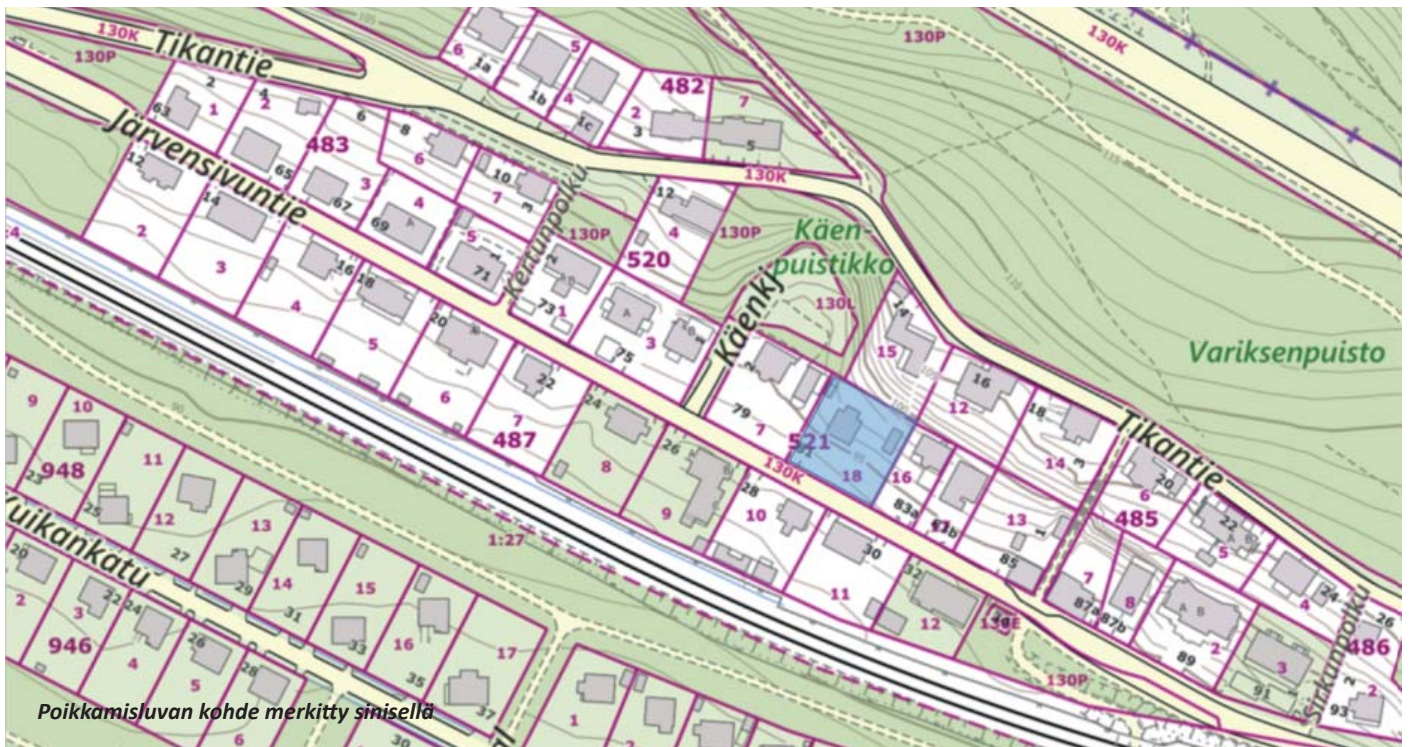
### **6. Järvensivun katulinjasta poikkeava sijainti**

Poikkeamisen perusteluissa hakija mainitsee: ”Uusi rakennus täydentää luontevasti Järvensivuntien pohjoispuolen poimuilevaa rakennusten rivistöä”. Järvensivun tien pohjoispuolella rakennukset ovat joko leveämmiltä julkisivuiltaan kiinni katutilassa tai selvästi vedettyinä tontin takaosalle jättäen eteensä puutarhamaisen etupihan tai pysäköintitilan. Tällaista poikkeamisen varten suunniteltua ja rinteeseen työnnettyä pitkänomaista, kapeaa ja kaksikerroksista pääty kadulle päin –tyyppistä rakennustyyppiä Järvensivuntien varrelta ei löydy.

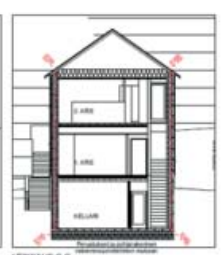
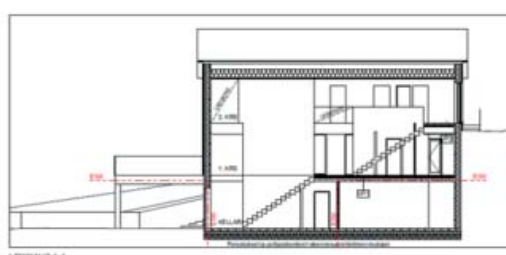
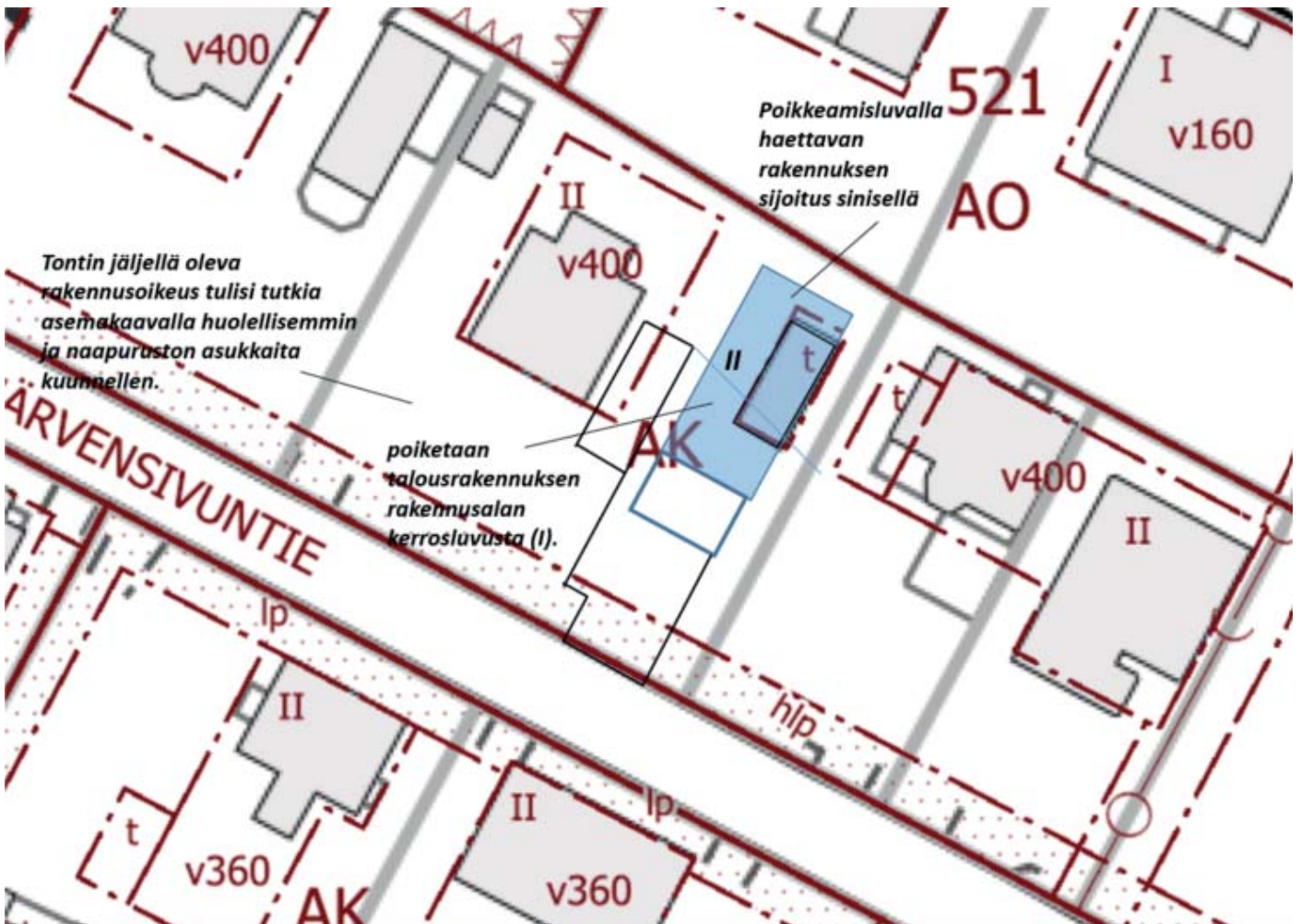


KATUKUJUISIVU JÄRVENSIVUNTIELLE 1:200

***Kuvassa uudisrakennus, joka kohoaa ympäristöönsä korkeammalle ja antaa kolmitasoisen rakennuksen vaikutelman Järvensivuntielle. Kuva Yhdyskuntalautakunnan asialistan 194§:n liitteistä.***



Poikkamisluvan kohde merkitty sinisellä



Poikkeamisluvalla haetun rakennuksen leikkauspiirustukset, joissa näkyy huomattava korkeus yli 11 metriä ja pituus noin 20 metriä. Tontin korkeussuhteet vaihtelevat +94,0 ja +100,0 välillä eli tasoero on yli 6 metriä.

## **HAKIJAN ANTAMAT PERUSTELUT:**

*”Rakennetaan kaksikerroksinen omakotitalo ja siihen liittyvä autokatos asemakaava-alueelle. Kiinteistöllä on ennestään yksi omakotitalo (90 + 80 m<sup>2</sup>), jota on laajennettu vuonna 2016 sekä talousrakennus (27 m<sup>2</sup>), joka puretaan uuden omakotitalon paikalta.*

*Kiinteistön varsinaisella rakennuslalla on 1800-luvulla rakennettu omakotitalo, jota ei hyvän kuntosaa vuoksi ole haluttu purkaa. Kestävää rakentamista on haluttu tukea remontoimalla alkuperäistä asuinrakennusta. Nykyinen talousrakennus on päässyt hyvin huonoon kuntoon.*

*Asemakaavan mukainen rakennusoikeus v400 mahdollistaa lisärakentamisen ja näin on myös useilla naapurikiinteistöillä toimittu. Jäljelle jäänyt rakennusoikeus halutaan hyödyntää. Hankkeen myötä toteutuu tavoiteltu täydennysrakentaminen.*

*Rakentamalla kiinteistölle kaksi omakotitaloa/erillispientalaa kerrostalon sijaan mahdollistetaan molemmille perheille laadukkaampaa asumista ja saadaan kodeista aukeamaan näkymät useampaan suuntaan. Uusi rakennus täydentää luontevasti Järvensivuntien pohjoispuolen poimuilevaa rakennusten rivistöä.*

*Asemakaavassa on merkitty talousrakennuksen suurin sallittu rakennusala, joka ylitetään. Vanha talousrakennus puretaan. Talousrakennuksen sijaan rakennetaan omakotitalo.*

*Perustelu: Tontilla on jäljellä riittävästi rakennusoikeutta. (Asuinrakennuksen etäisyys samalla tontilla ja naapuritontilla olevista asuinrakennuksista jää alle kahdeksan metrin. Palon leviäminen estetään rakenteellisin keinoin rakennesuunnittelijan ohjeiden mukaan. Makuuhuoneiden tuuletusikkunat ovat Pientalon palokortin (Rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt) sekä paloviranomaisen hyväksynnän mukaan pinta-alaltaan karmimitalla laskettuna korkeintaan 0,2 m<sup>2</sup>/ikkuna. Varatiet mh:sta on huomioitu suunnitelmissa.) Asemakaavan mukaan korttelialue on AK asuinkehoalojen korttelialue. Tästä poiketen rakennetaan omakotitalo.*

*Perustelu: tontilla olemassa oleva omakotitalo on haluttu korjata ja laajentaa, ja rakennusoikeutta on asemakaavassa jäljellä riittävästi toiselle omakotitalolle.*

*- Asemakaavan mukainen kerrosluku on II (kaksi).*

*-> katutasossa on kellari, josta yli 50 % on maanpinnan alapuolella. Pääsisäänkäynti on sen yläpuolisella tasolla, jolloin varsinainen kerrosluku on II (kaksi)*

*- Tontille rakennetaan toinen ajoliittymä.”*

## **KAAVOITUKSEN RATKAISU:**

*”Kaavoitus: Ottaen huomioon tontin sijainnin kaupunkirakenteessa, hakijan antaman selvityksen sekä saadut lausunnot asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta ja rakennuslalista ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakijan esittämät erityiset syyt ovat maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin tarkoittamat ja kyseisen lainkohdan mukaan hyväksyttävät erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle.*

### **Poikkeamista ei kuitenkaan 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; tai*
- 4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

*Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.”*

Tampereella 21.6.2023

Tiina Leppänen-Kaarsalo, arkkitehti Safa