

Poikkeamispäätös tilalle 562-413-3-154

Ympäristölautakunta 26.04.2022 § 38
267/10.03.00.01/2022

Valmistelija Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: Puistolanpolku 4 562-413-3-154, pinta-ala 0.2677 ha

Rakennushanke:

Kahden rivitalon, saunarakennuksen sekä kahden talousrakennuksen rakentaminen, yhteensä 730 k-m².

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Rakennetaan kaksi puuverhoiltua rivitaloa, saunarakennus asukkaiden yhteiskäyttöön sekä kaksi talousrakennusta.

Poikkeamiset perusteluineen:

- Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennetaan ikäihmisille yksikerroksiset rivitaloasunnot omilla terasseilla ja pienellä pihalla. Yksikerroksinen yhteisrakennus sauna- ja oleskelutiloilla ja katetutaa terassille lännen suuntaan.
- Rakennukset sijoitetaan osittain rakennusalueiden ulkopuolelle. Tällä rakennusten sijoittelulla saadaan yhteisrakennus suojaisesti rakennusten väliin. Lisäksi pihaan mahtuu autokatospaikkoja.
- Leikkialue jätetään rakentamatta: ikäihmisten asunnot
- Osa parkkipaikoista: vieraspaikat osoitetaan yleiselle LP- alueelle.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapureita eikä heillä ole hankkeeseen huomauttamista.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §: Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*).

Rakennushankkeen käyttötarkoitus poikkeaa asemakaavasta. Lisäksi rakennusten sijoittelu poikkeaa kaavan rakennusalaista ja kaksi pysäköintipaikkaa sijoitetaan rakennuspaikan ulkopuolelle.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa viisikerroksisen kerrostalon. Rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 1800 k-m². Rakennusala on merkitty tontin keskelle ja ohjeellinen rakennuksen paikka on merkitty vinottain rakennusalan sisälle. Ohjeellinen pysäköintipaikka on rakennusalan itäpuolella ja ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa rakennusalan pohjoispuolella. Puistolanpolun varteen on merkitty istutettava alueen osa. Autopaikkoja on kaavan mukaan varattava 1/asunto ja lisäksi 1 vieraspaikka alkavaa viittä asuntoa kohti. Suojattua leikki- ja oleskelutilaa maantasossa tulee toteuttaa vähintään 10 m² asuntoa kohti.

Strategisessa yleiskaavassa rakennuspaikka on tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama -alueella. Määräyksen mukaan keskustaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan ja elinkeinotoiminnan monipuolisuuteen. Ydinkeskustan ja asemien seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely- ja pyöräily-ympäristöä.

Maakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu taajamatoimintojen alueelle sekä tiivistettävä asemanseutu -rajauksen sisälle.

Kaupunginhallitus on päättänyt 14.3.2022 § 48 myydä tilan Puistolantie 4 Tradeka-Yhtiöt Oy:lle, joka vuokraa tontin Asumisosuuskunta Villa Puistolalle (ent. Asumisosuuskunta Aunen ja Erkin Koti).

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 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; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja ote asemakaavasta.

Esittelijä

Vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen rivitalohankkeen toteuttamiseksi.

Perustelut

Hakemuksen mukainen rakentaminen on vaikutuksiltaan huomattavasti vähäisempää kuin asemakaavan mukainen rakentaminen haetun kerrosalan ollessa alle puolet kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja kerroskorkeuden ollessa vain yksi. Poikkeaminen kaavan rakennusaloista ei haittaa viereisten rakennuspaikkojen rakentamista, koska niiden rakennusalat ovat kaavassa etäällä kiinteistöjen rajoista. Tarvittavat pysäköintipaikat, jotka eivät mahdu rakennuspaikalle, voidaan osoittaa kaavan yleiseltä pysäköintialueelta.

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava rakennuslupaa.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla valitusosoituksen mukaisesti Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Vs. kaavoituspäällikön kokouksessa tekemä muutettu päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää jättää asian pöydälle rakennuspaikan hallintajärjestelyiden viivästyisestä johtuen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että ympäristölautakunnan jäsen Valtteri Keronen poistui esteellisenä (palvelussuhdejäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

