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 Käärikkinen, 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

Otteen oikeaksi todistaa

21.11.2022



Päivi Järvinen
talous- ja hallintoasiantuntija

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 161

ORIMATTILAN KAUPUNKI **VALITUSOSOITUS**
Kaupunkikehitys-ja tekninen valiokunta **Hallintovalitus**

Valitusoikeus ja valitus-perusteet	Hallintovalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Valitusoikeus koskee poikkeamis-, maisematyölupa- ja rakennuslupapäätöksiä sekä suunnittelutarveratkaisuja. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Valituksen voi tehdä myös tarkoituksenmukaisuusperusteella.
Valitusviranomainen ja valitusaika	Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite — Valitusaika Hämeenlinna hallinto-oikeus — 30 päivää Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna Sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi Puhelin: 029 56 42210 (asiakaspalvelu), tietoliikennekatkon sattuessa 050 407 3429 (lisämaksuton) Faksi: 029 56 42269 Sähköposti: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi, Sähköpostia lähetettäessä (at)-merkintä korvataan @-merkillä. Puhelinvaihde: 029 56 42200 Käyntiosoite: Hämeenlinnan oikeustalo, Arvi Kariston katu 5, Hallinto-oikeuden istuntosali on oikeustalon pohjakerroksessa ja asiakaspalvelu 1. kerroksessa., Hämeenlinna Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet. Muu muutoksenhakuviranomainen (alistusasiat), osoite ja postiosoite Hallintovalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä. **Antopäivä on 23.11.2022**
Tiedoksianto asianosaiselle	Asianosainen __Lähetetty tiedoksi kirjeellä (kuntàlaki 95 §). Annettu postin kuljetettavaksi,pvm / tiedoksiantaja Asianosainen ___Luovutettu asianosaiselle Paikka, pvm. ja tiedoksiantajan allekirjoitus — Vastaanottajan allekirjoitus Asianosainen ___Saantitodistusta vastaan Asianosainen x_Muulla tavoin, miten / sähköisesti — Oikaisuvaatimuksen ensimmäinen allekirjoittaja
Valituskirja	Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa on ilmoitettava: 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*); 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*); 3) vaatimusten perustelut; 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan. Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat. Valitukseen on liitettävä: 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen; 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta; 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valitusasiakirjojen toimittaminen valitusviranomaiselle	Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.
Pöytäkirja	Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Orimattilan kaupungin kirjaamosta. Postiosoite: PL 46,16301 Orimattila Käyntiosoite: Erkontie 9,16300 Orimattila Sähköpostiosoite: kirjaamo@orimattila.fi Faksinumero: (03)777 1439 Puhelinnumero: (03) 888 111 Kirjaamon aukioloaika: ma - to 9-15 ja pe 9-14
Lisätietoja	Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Liitetään pöytäkirjan otteeseen

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2022-209 Päätöspäivämäärä 10.10.2022

Rakennuspaikka

560-416-2-650
Pinta-ala 5930.0

Pikkuketunkuja 8
16300 ORIMATTILA

Kaava Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)

Hakija **Kiinteistö Oy Orimattilan Pikkuketunkuja 8**
PL 241
90101 Oulu

Toimenpide Poikkeamispäätös

Suunniteltu rakentaminen
Rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa 40 palveluasunnon uudisrakennus, kota ja jätekatos. Päärakennus on yksikerroksinen, kooltaan 1730,5 k-m2. Rakennuksessa on 40 erillistä asuntoa ja toimistotilat. Lisäksi pihalle on suunniteltu 12 k-m2 suuruinen kota ja 12 m2 suuruinen jätekatos.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennuspaikka
Orimattilan kaupungissa sijaitseva kiinteistö 560-416-2-650 Käärikkinen. Kiinteistön pinta-ala on 5 930 m2. Rakennuspaikan osoite on Pikkuketunkuja 8, 16300 Orimattila.

Kaavoitustilanne
Alueella on voimassa Metsärinteen asemakaava A109 (kv 6.10.2008). Kiinteistö on asuinpientalojen korttelialueella (AP). Rakennusoikeutta on 1 779 k-m2 (e=0,3), suurin sallittu kerroskorkeus 2. Autopaikkoja on rakennettava omakotitaloihin 2 ap/asunto ja rivitaloihin 1,5 ap/asunto. Korttelin reunoilla on kaksi metriä leveä istutettava alueen osa.

Suunniteltu rakentaminen
Rakennuspaikalle on tarkoitus rakentaa 40 palveluasunnon uudisrakennus, kota ja jätekatos. Päärakennus on yksikerroksinen, kooltaan 1730,5 k-m2. Rakennuksessa on 40 erillistä asuntoa ja toimistotilat. Lisäksi pihalle on suunniteltu 12 k-m2 suuruinen kota ja 12 m2 suuruinen jätekatos.

Poikkeamisluvan tarve ja päätösvalta
Poikkeamislupaa haetaan pysäköintipaikkojen lukumäärästä. Lisäksi käsitellään poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta.

Päärakennus on tarkoitettu ikäihmisten yhteisölliseen palveluasumiseen. Kaava edellyttäisi 40 asuntoa varten 60 autopaikkaa, mutta kohteeseen on suunniteltu vain 12 autopaikkaa. Rakennuksen asunnot eivät ole omalla ulko-ovella varustettuja perinteisiä rivitaloasuntoja, vaan rakennus on tarkoitettu yhteisöasumiseen. Lupavalmistelussa arvioidaan myös poikkeamisen tarve kaavan käyttötarkoituksesta.

Hakemuksen mukainen rakentaminen vaatii maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan poikkeamisluvan. Päätöksen tekee MRL:n mukaan kunta ja kunnan hallintosäännön mukaan kaavoituspäällikkö.

Poikkeamisen edellytykset
Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

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.

Naapurien kuuleminen
MRL 173 §:n mukaan on ennen poikkeamisluvan ratkaisua kuultava asiasta naapureita tai muita, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Kaupunki on kuullut naapurit 6.9.2022 lähteneillä kirjeillä. 26.9.2022 pidettiin kuulemistilaisuus, jossa oli paikalla naapureita, suunnittelijoita, palvelun tuottaja, PHHYKY sekä kaupungin rakennusvalvonta ja kaavoitus. Tilaisuudesta ei tehty erillistä muistiota, vaan hanketta koskevat muistutukset pyydettiin tekemään kirjallisina 30.9.2022 mennessä.

Naapureilta on tullut yksi huomautus, jossa on kolme allekirjoitusta kahdelta kiinteistöltä. Huomautuksessa on moitittu kuulemisprosessia. Huomautuksen mukaan koko kaava-alue on osoitettu pientaloasumiseen. Pikkuketunkujaa ei ole mitoitettu palvelukodin, palveluasumisyksikön tai minkään muunkaan tukiasumisen tarpeisiin. Hanketta ei tule toteuttaa ilman kaavamuutosta. Esitetty rakentaminen ei ole kaavan mukaista asuinpientalorakentamista. Liiketoimintaa ei ole mahdollistettu kaavassa. Liikenteelliset vaikutukset tulee arvioida asemakaavatasoisesti. Rakennus on massana laitosmainen ja mittakaavaltaan täysin ympäristöön sopimaton. Rakennusteknisesti rakennus on mahdoton toteuttaa esitetyllä tavalla. Poikkeamisen vaikutukset ovat naapurustoa laajemmat. Poikkeamismenettelyssä ei saada riittäviä selvityksiä ja arviointeja hankkeen vaikutuksista.

Hakemukseen on saatu lisäksi lausunnot arkkitehtisuunnittelijalta, LVIA-suunnittelijalta, palvelun tuottajalta sekä Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymältä.

Muistutus ja lausunnot päätöksen liitteenä.

Lupa-arviointi
Tontti ja naapurit
Pikkuketunkujan alkupäässä on kahdeksan erillispientalotonttia (AO), joista neljällä suora tonttiliittymä Pikkuketunkujalle. Näiden tonttien koot ovat välillä 1 243-1 676 m2 ja rakennusoikeudet 311-419 k-m2. Pikkuketunkujan päässä on neljä asuinpientalojen tonttia (AP), joiden koko vaihtelee 4 323-5 930 m2 ja rakennusoikeudet 1 297-1 779 k-m2. AP-kortteleiden ympärillä on lähivirkistysalueeksi varattuja metsäkaistaleita, jotka erottavat ne AO-kortteleista. Hankkeen kohdalla metsäkaistale on noin 15 metriä leveä. AO-tonteista kolme on rakennettu, kaikki AP-tontit ovat toistaiseksi rakentamattomia.

Katu
Pikkuketunkujan katualue on 10 metriä leveä sisältäen noin 4,5 metriä leveän ajoradan, avo-ojat molemmin puolin tietä ja penkat. Tien alla kulkee vesijohto, jätevesijohto ja sadevesijohto. Pikkuketunkujan varrella ei ole kadunvarsipysäköintiä, vaan pysäköinti on tarkoitus hoitaa kunkin kiinteistön omalla pihalla. Pikkuketunkujan päässä on kääntöpaikka. Ketunpolku -niminen jalankulku- ja pyöräilytie yhdistää Pikkuketunkujan Ketunkujaan ja puistossa kulkevaan ulkoilureittiin.

Poikkeamisen edellytykset
Alueella ei ole sellaisia luonto- tai kulttuuriympäristön arvoja, että tulisi arvioida hankkeen vaikutukset luonnonsuojeluun tai rakennetun ympäristön suojeluun.

Rakennus ja rakentamisen määrä
Hakemuksen mukaiset rakennukset ovat yhteensä 1 742,5 k-m2. Jätekatosta ei lasketa mukaan kerrosalaan. Tontilla on rakennusoikeutta 1 779 k-m2, joten hanke on kooltaan asemakaavan mukainen.

Rakennus sijoittuu kaavan mukaiselle rakentamisalalle. Rakentamisen määrä ei ylitä asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta. Tontti rajoittuu kolmelta sivulta puistoon tai katualueeseen, hankkeen pihan ja erillispientalojen pihojen välissä on 15 metriä leveä puustoinen lähivirkistysalue. Kadulta etuovelle johtava invaramppi on sijoitettu asemapiirustuksessa kiinteistön reunaan. Suunnitelmassa ei näy rampin luiskia tai tukirakenteita, ne eivät saa ulottua kiinteistörajan ulkopuolelle.

Hanke ei heikennä muiden kaavan mukaisten rakennuspaikkojen, katualueiden tai virkistysalueiden toteuttamista, kun rakentaminen sijoittuu omalle kiinteistölle. Pikkuketunkujan alla kulkee sadevesiviemäri, johon etupihan hulevedet voidaan johtaa.

Käyttötarkoitus
Rakennus on tarkoitettu uuden sosiaalihuoltolain mukaiseen (ikäihmisten) yhteisölliseen asumiseen. Rakennus sisältää yhteisiä tiloja, eikä kaikilla asunnoilla ole omaa ulko-ovea. Kyseessä ei kuitenkaan ole ympärivuorokautinen palveluasuminen. Koska hanke poikkeaa tavanomaisesta rivi- ja paritalorakentamisesta, arvioidaan käyttötarkoituksen soveltuvuus tälle tontille. Mikäli rakennus olisi yritystila, jossa tarjotaan palveluita muualla asuville, olisi käyttötarkoitus kaavan vastainen. Saadun selvityksen perusteella rakennuksesta tulee vakituinen asuinpaikka sinne valituille asukkaille, eikä rakennuksessa tarjota palveluita oman väen ulkopuolisille ikäihmisille. Kaava ei ota kantaa asumismuotoon, joten yhteisöllinen ikäihmisten asuminen soveltuu tontille käyttötarkoituksen puolesta.

Liikennemäärät ja pysäköinti
Rakennushanketta varten on haettu poikkeamislupaa asemakaavan edellyttämästä pysäköintipaikkojen määrästä. Rakennuksessa on 40 asuntoa, mikä kaavan mukaan edellyttäisi 60 pysäköintipaikan rakentamista. Tarvetta vähäisemmälle autopaikkamäärälle on perusteltu tulevien asukkaiden iällä ja palvelutarpeella. Asukkaiksi valitaan henkilöitä, jotka ikänsä ja kuntonsa vuoksi tarvitsevat esteettömän asunnon. Asukkailla ei enää yleensä ole ajo-oikeutta. Rakennuksessa ei tarjota palveluita muualla asuville, joten arvioitavaksi tulee asukkaiden omat liikkumistarpeet, heidän tarvitsemien palveluiden tuottama liikenne ja vierailijat.

Rakennuttajan toimittaman selvityksen mukaan autopaikkojen tarve on 10. Asemapiirustuksessa on varattu 12 pysäköintipaikkaa, joista 1 on tavallinen inva-paikka ja 1 suuremman invataksin paikka. Asukkaiden käyttämille rollaattoreille, pyörätuoleille yms. apuvälineille on säilytyspaikat sisätiloissa. Asumismuotona on yhteisöllinen asuminen, jossa ei ole ympärivuorokautista henkilökuntaa. Kotihoidon työntekijät käyvät eri aikoina asiakkaiden luona. Palvelun tuottajan mukaan talossa on paikalla 1-2 koordinaattoria päivittäin.

Vertailua varten on tutkittu kahta eri ikäistä rivitalokorttelia, jotka sijaitsevat kilometrin säteellä kohteesta. Vanhempi rivitalokortteli A on kehän muotoon rakennettu kolmen rivitalon kokonaisuus, joissa on 1 634 k-m2, 18 asuntoa ja 28 pysäköintipaikkaa. Uudempi rivitalokortteli B on neljän rivitalon kokonaisuus, jossa on 1 824 k-m2, 24 asuntoa ja 33 autopaikkaa. Molemmissa kortteleissa rakentaminen on toteutettu yhteen kerrokseen, vaikka kaava sallisi 2-3 kerrosta. Vastaavalla mitoituksella kohteena olevalle AP-tontille voisi rakentua 1 779 k-m2 suuruinen rivitalo, jossa on 20-23 asuntoa ja 30-35 pysäköintipaikkaa. Keskimääräinen asumisväljyys 53 k-m2 / asukas tarkoittaisi
tontille noin 34 asukasta.

Päijät-Hämeessä tehdään (valtakunnallisen henkilöliikennetutkimuksen mukaan) keskimäärin 3 matkaa henkilöä kohden vuorokaudessa, josta automatkojen osuus on noin 60 %. Tämä tarkoittaisi laskennallisesti hieman yli 60 autolla tehtyä matkaa rivitalokiinteistöltä Pikkuketunkujan kautta. Keskimäärin joka kolmannessa autokyydissä on kuskin lisäksi matkustaja, joten autoja kulkisi arviolta noin 40 kertaa Pikkuketunkujalla yhden tavanomaisen rivitaloyhtiön toimesta.

Suunniteltuun rakennukseen on tulossa asunnot 40 iäkkäälle henkilölle. Asumismuotona on yhteisöllinen asuminen. Kyseessä ei ole ympärivuorokautista hoitoa tarjoava laitos, eikä jokainen asukas välttämättä tarvitse kotihoidon palveluita. Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä valitsee asukkaat. Kukin asukas vastaa itse asuntonsa vuokrasta. Asukasvalinnan ollessa hyvinvointialueen päätettävänä, rakennuksen asukkaiden ikärakenne ja sitä kautta voimassa olevien ajokorttien vähäinen määrä on uskottavasti perusteltavissa, eikä tilanne pääse muuttumaan markkinavetoisesti.

Verrattaessa hankkeen arvioitua liikennemäärää tavanomaisen asumisen tuottamaan liikennemäärään, ei ole syytä olettaa hankkeen tuottavan merkittävästi suurempia liikennemääriä tai haitallisia ympäristövaikutuksia Pikkuketunkujalle.

Erityiset syyt poikkeamisen myöntämiseen
Kaavassa ei määrätä tulevien asukkaiden ikää, toimintakykyä, tai asumismuotoa, joten kaavassa on määrätty autopaikkamitoituksen minimi keskivertoperheiden mukaan. Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän ja palvelun tuottajan toimittaman selvityksen pohjalta tarve vähäisemmälle pysäköintipaikkojen määrälle on perusteltu. Kohteen asukkaiksi valitaan ikäihmisiä, joista useimmilla ei enää ole ajo-oikeutta.

Kaavoituspäällikön päätös:

Päätän myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 560-416-2-650 asemakaavan pysäköintipaikkojen määrästä hakemuksen mukaisesti.

Rakentaminen on määrältään ja sijainniltaan kaavan mukaista. Kaava ei ole kantaa asumismuotoon, joten yhteisöllinen ikäihmisten asuminen soveltuu tontille käyttötarkoituksen puolesta. Ikäihmisten yhteisöasuminen ei tuota sellaisia liikennemääriä, jotka oleellisesti poikkeaisivat samankokoisesta tavanomaisesta perheiden taloyhtiöstä. Kaavamääräystä vähäisempi pysäköintipaikkojen määrä on riittävä ottaen huomioon asukkaiden ikä ja tukipalveluiden tarve. Hanke ei aiheuta haittaa asemakaavan muulle toteuttamiselle, eikä hankkeella ole merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jona aikana tulee hakea rakennuslupaa.

Liitteet
Lausuntokooste
Muistutus

Päätöksen antopäivä on 12.10.2022.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL §:t 171 ja 174

Rakentamismääräyksiä:

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamispäätöksen nojalla haettavaa rakennuslupaa. Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä 12.10.2022
Tämä lupapäätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna antopäivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon antopäivänä. Mikäli olette tyytymätön päätökseen, Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja saada lupa-asianne näin Orimattilan kaupungin elinvoima- ja teknisen valiokunnan käsiteltäväksi. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa yllä mainitusta antopäivästä, sitä päivää kuitenkaan mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tahi juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Oikaisuvaatimus on osoitettava elinvoima- ja tekniselle valiokunnalle ja toimitettava Orimattilan kaupungin maankäyttöön. Oikaisuvaatimuksen tekijän tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa oikaisuvaatimuskirjelmä. Kirjelmästä tulee käydä ilmi mihin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella.
Orimattilassa, päätöspäivänä Suvi Lehtoranta Kaavoituspäällikkö puh. 040 515 5183
Orimattilan kaupunki, maankäyttö postiosoite: PL 46, 16301 ORIMATTILA katuosoite: Erkontie 9, 16300 Orimattila

PERUSTEVALITUSOHJE

Perustevalitus-viranomainen ja -aika	Kunnan hyväksymään taksaan perustuvaan maksuun tyytymätön voi tehdä maksusta verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetun lain (706/2007) 9 §:ssä tarkoitetun perustevalituksen. Perustevalituksen voi tehdä sillä perusteella, että julkinen saatava on määrätty tai maksuunpantu virheellisesti. Perustevalitus on tehtävä viiden vuoden kuluessa sitä seuranneen vuoden alusta lukien, jona saaminen on määrätty tai maksuunpantu. Lasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskuun merkittyyn eräpäivään mennessä.
	Viranomainen, jolle perustevalitus tehdään, ja sen yhteystiedot: **Hämeenlinnan hallinto-oikeus** www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna 029 56 42210 faksi 029 56 42269 hameenlinna.hao(at)oikeus.fi *Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa* https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

AVARIO

Avario Oy
Saaristonkatu 8 B 2
90100 OULU

31.8.2022

Vastine naapurin lausuntoon / arkkitehdin osuus

Rakennus varustetaan automaattisella vesisammutuslaitteistolla ja automaattisella paloilmoittimella.

Rakennuksen suunnitteluratkaisut on pyritty laatimaan mahdollisimman hyvin käyttäjiä (seniorit) silmällä pitäen, ja rakentamismääräysten mukaisiksi. Esteettömyyteen on panostettu paljon, mm. mahdollistamalla esteetön kulku rakennukseen tieltä asti, suunnittelemalla rakennuksen sisäiset kulkuväylät esteettömiksi ym.

Invataksiliikenne on huomioitu uudistetussa asemapiirustuksessa, joka tullaan liittämään päivitettynä rakennuslupahakemukseen.

Esteettömyysvaatimuksista johtuen rakennus on suunniteltu yhteen lattiatasoon. Tontin muodosta ja rakennuksen toiminnallisista sisäyhteysvaatimuksista johtuen rakennusta ei voida jakaa useampaan eri rakennukseen. Tontin korot ja rakennuksen sovitus maastoon on pyritty edellä mainittu huomioiden suunnittelemaan luontevaksi, rakenteellisesti ja kosteudenhallinnan kannalta toimivaksi kokonaisuudeksi.

Autopaikkojen määrä tontilla on suunniteltu käyttäjän ilmoittamia tarpeita vastaavaksi. Asemakaavamääräysten tulkinnasta vastaa rakennusvalvontaviranomainen.

Kotarakennuksen avulla pyritään saamaan asumisesta rakennuksessa ja tontilla mahdollisimman viihtyisäksi, kodinomaiseksi ja erilaisia elämyksiä mahdollistavaksi, asukkaiden mahdolliset toimintarajoitteet huomioiden. Piharakennukset elävöittävät rakennettua ympäristöä ja soveltuvat hyvin nimen omaan pientalomaiseen rakennusympäristöön.

Valtakunnallisesti mm. maankäytön suunnittelun jähmeydestä johtuen palveluasumiseen tarkoitettujen tonttien määrä ja sijainti ei ole monesti vastannut hankkeiden tarpeita, ja tämä omalta osaltaan ohjaa tämänkaltaisten tarpeellisten rakennusten sijoittelua yhteisessä rakennetussa ympäristössämme.

Toivomme, että nämä tarkennukset omalta osaltaan auttavat naapurustoa ja asianosaisia paremmin ja tarkemmin hahmottamaan tämän rakennushankkeen ominaispiirteitä, yksityiskohtia ja luonnetta.

AVARIO

Matti Haikola
Arkkitehti SAFA ARK 1069

Moxiecon Oy

Asiakirja

1.9.2022

Vastaus Naapurin kuuleminen rakennushankkeesta

Alla ote ILMOITUS NAAPURIN RAKENNUSHANKKEESTA ja sen perässä vastaus esitettyyn kysymykseen.

[illegible]

Muuten puurakenteiseen taloon tulisi kyllä sprinklaus ja automaattinen paloilmoitinlaite. (Huom. tontilla ei ole kahdesta suunnasta tulevaa varmistettua vesisyöttöä). Eikä suunnitelmissa ole esitetty vesisäiliötäkään.

Kohteeseen on tulossa sprinklerijärjestelmä. Liitos- ja lähtötietojen hankinnan yhteydessä tämä vesijohdon varmistettu vesisyöttö tuli myös esille. Tämä ei kuitenkaan ole este sprinklerijärjestelmälle vaan alueelle tehdään vesilähdemittaus, että syöttöjohdon veden riittävyys saadaan varmistettua.

Oulussa 1.9.2022

LVIA-suunnittelija, Moxiecon Oy



Rauno Ojakoski, INS (AMK)

Moxiecon Oy
Kallisenhaara 3
90400, Oulu
Y: 2823309-2

etunimi.sukunimi@moxiecon.fi
www.moxiecon.fi
+358 29 7031 0300

SAVIRIA
palvelukodit

Vastine naapurin lausuntoon / käyttäjän osuus

Toiminnan harjoittajaksi yhteisöllisen palveluasumisen kiinteistöön tulee Saviria Oy. Palvelut tuotetaan kotihoidon turvin asiakkaiden kotiin. Yhteisöllisessä asumisessa henkilökunta ei ole paikalla ympärivuorokautisesti, vaan kotihoidon työntekijät käyvät ja lähtevät eri aikoina asiakkaiden luona. Talossa on paikalla 1-2 koordinaattoria päivittäin järjestämässä talon palveluja ja toimintoja.

Uusi kiinteistö mahdollistaa ikäihmisten asumisen omassa asunnossa, koska tilat on suunniteltu senioreiden normaalia arkielämää tukemaan kotona asumista. Tilat on suunniteltu esteettömiksi. Talon yhteisessä käytössä autopaikkojen tarve henkilökunnalle ja vierailijoille on n. 10 kpl. Asukkaat liikkuvat talon ulkopuolelle yhteiskyydeillä invataksilla. Asukkailla on yleensä käytössään rollaattori tai pyörätuoli, joita säilytetään sisätiloissa niille kuuluvilla paikoilla.

Asunnot ja palvelut tullaan tarjoamaan ensisijaisesti Orimattilan kaupungin ikääntyvälle väestölle. Näille palveluille on Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän mukaan tarvetta.

Hankkeen tilaaja on Saviria Oy, joka on päättänyt lähteä hankkeeseen PhHykyltä saadun lausunnon perusteella. Palvelulle on Orimattilassa tarvetta, josta tarpeesta on erillinen lausunto PhHykyltä. Hanke toteutetaan yksityisellä pääomalla eikä siihen käytetä julkisia varoja.

Hanke tulee olemaan sosiaalihuollon työpaikka ja työntekijät tulevat olemaan alan ammattilaisia. Emme ymmärrä minkälaista ympäristöhaittaa se voisi aiheuttaa.

Yövalvonta tarkoittaa sitä, että asukkaille järjestetään tarvittaessa mahdollisuus hälyttää yöaikaista apua turvarannekkeen avulla.

Vastineen allekirjoittajien pelko siitä, että rakennukseen tulisi asunnottomia, pakolaisia, mielenterveys- tai päihdeongelmaisia on aiheeton. Rakennuksen asukkaat tulevat olemaan ikäihmisiä, joiden hoivasta, huolenpidosta ja valvonnasta huolehtii Saviria Oy:n henkilökunta.

Oulussa 31.8.2022

Saviria Oy
Virpi Lehtonen
palvelujohtaja

LAUSUNTO
31.08.2022

Lausunto Orimattilan yhteisöllinen asuminen

D/771/07.01.03.00.02/2022

Saviria Oy
Virpi Lehtonen

Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymän ja jatkossa Päijät-Hämeen hyvinvointialueen tavoitteena on järjestää ikääntyneen väestön palvelut ensisijaisesti kotiin. Tilastokeskus ennustaa Orimattilan väestökehityksen olevan laskeva, mutta ikääntyneiden suhteellinen osuus kasvaa voimakkaasti. Seuraavassa taulukossa on kuvattu yli 75-vuotiaiden määrällinen kasvu.

Vuosi	määrä
2022	1902
2030	2472
2040	2793

Orimattilassa on tällä hetkellä tarpeita vastaavasti ympärivuorokautisen hoidon paikkoja, mutta iäkkäille ei ole tarpeeksi esteetöntä ja turvallista asumista. Eduskunta on juuri hyväksynyt lakimuutoksen, jonka myötä tätä asumismuotoa kutsutaan jatkossa yhteisölliseksi asumiseksi. Yhteisöllinen asuminen on tarkoitettu henkilöille, jotka tarvitsevat esteettömän ja turvallisen vuokra-asunnon. Mikäli henkilö tarvitsee kotihoidon palveluita, ne järjestetään kotihoitopalveluna hänen kotiinsa.

Yhteisöllisen asumisen asukkaat valitsee Hyvinvointialue erotuksena tavallisesta senioriasumisesta, jossa asukkaat valitsee vuokranantaja. Asunnon vuokrasta vastaa asukas vuokrasopimuksen mukaisesti. Sosiaalipalvelut asukkaalle, kuten kotihoito, ovat hyvinvointialueen järjestämisvastuulla ja ne järjestetään kunkin asukkaan yksilöllisten tarpeiden mukaan. Asukas maksaa hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevista palveluista asiakasmaksut hyvinvointiyhtymälle, aivan kuten tekisi myös muussa asumismuodossa.

Orimattilaan Pikkuketunkujalle suunnitteilla oleva rakennus on tarkoitettu orimattilalaisille ikääntyneille, jotka eivät pysty asumaan

entisessä kodissaan. Muuttotarpeen syynä voi olla entiseen asuntoon liittyvät ongelmat kuten kaukainen sijainti, asunnon esteellisyys tai asunnon huono kunto. Muuttotarve voi myös lähteä ikääntyneen yksinäisyydestä, turvattomuudesta tai pelosta olla yksin. Valtakunnallisesti arvioidaan noin 3 % yli 75 vuotiaista hyötyvän yhteisöllisestä asumisesta; Orimattilassa tämä tarkoittaisi 57 asukasta nyt ja 83 asukasta vuonna 2040.

Yöpartion on hyvinvointialueen järjestämisvastuun alla olevaa toimintaa, yleensä yöpartio tulee paikalle turvahälytyksen vuoksi, esim. tilanteessa, jossa asiakas on kaatunut ja hälyttää apua. Yöpartio voi myös käydä yöaikaan suorittamassa suunniteltuja hoitotoimenpiteitä. Yöpartiossa työntekijät ovat sairaanhoitajan tai lähihoitajan koulutuksen omaavia ammattilaisia.

Lahdessa 31.8.2022

Anu Olkkonen-Nikula
Toimialajohtaja, ikääntyneiden palvelut ja kuntoutus toimiala

Orimattilan kaupunki
Elinvoima- ja tekninen toimiala / Kaavoitus
Erkontie 9
16300 ORIMATTILA

ILMOITUS NAAPURIN RAKENNUSHANKKEESTA

Orimattilan kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt naapureiden lausuntoa / mahdollista huomauttamista vireille tulleesta rakennuslupa hakemuksesta koskien Pohjanmaan Kiinteistökehitys Oy:n rakennuslupahakemusta kiinteistölle RN:o 560-416-2-650 palveluasumisyksikön rakentamiseen osoitteessa Pikkuketunkuja, 16300 ORIMATTILA.

Huomautamme hankkeen kuulemisesta seuraavaa:

- Kuulemisilmoitus on päivätty 11.4.2022
- Vastausta pyydetään viimeistään 28.4.2022
- Saapunut kirje oli leimattu postissa 12.08.2022
- Kuulemiskirjeen puutteellinen sisältö
- Uusi kuulemiskirje **poikkeamista** varten **6.9.2022**
- Hakemuksen ristiriitainen sisältö (palvelukoti/palveluasumisyksikkö/palvelu- ja tukiasumista?)
- Kuulemistilaisuudessa 26.9.2022 ei saanut luvattuja selvityksiä

Huomautamme hankkeesta seuraavaa:

Kaavallinen tilanne
Arolan Metsärinteellä on voimassa oleva asemakaava, joka on hyväksytty 1.9.2008. Kaavassa kyseinen tontti on merkinnällä AP II e = 0,30 Asuinpientalojen korttelialue. Määräysten mukaan siihen saa rakentaa asuinkäyttöön pientaloja, kytkettyjä pientaloja, paritaloja sekä rivitaloja. Autopaikkoja on omakotitaloissa varattava 2 ap/asunto ja rivitaloissa 1,5 ap/asunto.
Koko kaava-alue on osoitettu pientaloasumiseen. Kaava osoittaa pääosin isoja (yli tuhat neliötä) tontteja erillispientaloille. Kaavan tarkoitus tulee selkeästi esiin; alue osoitetaan väljään pientaloasumiseen. Alueen katuverkko on suunniteltu ja rakennettu väljän pientaloasumisen mitoituksella. Kadut ovat kapeita ja tonttiliittymiä on paljon. Pikkuketunkujaa ei ole mitoitettu palvelukodin, palveluasumisyksikön tai minkään muunkaan hankkeesta käytetyn nimityksen kuten tukiasumisen tarpeisiin.

Hanketta EI TULE toteuttaa ilman kaavamuutosta.

- Esitetty rakentaminen ei ole kaavan mukaista asuinpientalorakentamista.
- Asuminen edellyttää pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikat määräytyvät asuntojen määrän mukaan, mutta asemapiirroksessa ei ole perusteltu kaavasta poikkeavaa autopaikkamäärää.
- Esitetty "palveluasuminen" on liiketoimintaa, jota ei ole mahdollistettu kaavassa.
- Esitetty "palveluasuminen" aiheuttaa paljon liikennettä, kun "palvelukodin" asiakkaat tarvitsevat kotihoidon palveluita. Liikenteelliset vaikutukset tulee arvioida asemakaavatasoisesti.
- Esitetty "palveluasumisen" rakennus on rakennusmassana laitosmainen ja mittakaavaltaan täysin ympäristöön sopimaton. Rakennusteknisesti rakennus on mahdoton toteuttaa esitetyllä tavalla tontille, eikä esitys tule menestymään rakennuslupaprosessissa.
- Esitetyn poikkeamisen vaikutukset ovat naapurustoa laajemmat. Poikkeamismenettelyssä ei saada riittäviä selvityksiä ja arviointeja hankkeen vaikutuksista.

Suunnitelmallisen maankäytön toteuttamiseksi ja kaupunkikuvan rakentumiseksi kaavoituksen, maankäytön ja rakennusvalvonnan tulee yhteistyössä löytää hankkeelle parempi, kaavan mukainen rakennuspaikka.

Orimattilassa 30.9.2022

Allekirjoittajat:

Orimattilan kaupunki
Elinvoima- ja tekninen valiokunta

Oikaisuvaatimus kaavoituspäällikön poikkeamispäätöksestä (MRL 171§) 2022–209

Vaadimme kaavoitusjohtajan päätöksen kumoamista seuraavin perusteluin:

Poikkeamislupa tulee kumota, koska asuntokohtainen pysäköintipaikkavaatimus ei täyty.

Kaavoituspäällikkö on päättänyt myöntää poikkeamisluvan pysäköintipaikkojen määrään. Pysäköintipaikkojen määrä on kriittinen tontin käytettävyyden kannalta. Liian vähäinen pysäköintipaikkojen määrä vaikuttaa kuitenkin myös tonttia laajemmalle alueelle. Pientaloalueella pysäköinti osoitetaan ainoastaan tonteilla, eikä pientaloalueen katuja ole mitoitettu edes tilapäiseen pysäköintiin. Kaavoitusjohtajan siteeraamat "rakennuttajan toimittama selvitys" ja muut "uskottavat perustelut" eivät päde mitoituslaskelmaksi pientaloalueelle. Jos "yhteisöllinen asuminen" luokitellaan asumiseksi, kuten kaavoitusjohtaja päätöksessään viittaa; silloin rakentamiselta edellytetään pysäköintipaikkoja kaavan mukaisesti 1,5 ap/asunto. Tämä on Orimattilan asuinrakentamisen pysäköintinormi.

Poikkeamislupahakemus tulee palauttaa hylättynä, koska "yhteisöllisen asumisen" ja palveluasumisen sijoittuminen tulee ratkaista asemakaavalla.

Kaavoituspäällikkö on perustellut poikkeamisen kaavan vastaisesta käyttötarkoituksesta kevyesti ja vain korttelin osaa koskien. Alue on kuitenkin kaavoitettu yksiselitteisesti pientaloille. Pientalolla tarkoitetaan yhden tai useamman asunnon kokonaisuutta, jossa kaikilla asunnoilla on oma välitön sisäänkäyntinsä ja asuinpihansa. Alueelle rakennettavan rakennuksen tulee täyttää pientaloasumisen vaatimukset kaikilta osin ja sopia pientaloalueen kaupunkikuvaan.

"Yhteisöllisen asumisen" sijoittuminen tulee ratkaista asemakaavalla. "Yhteisöllinen asuminen" on muutakin kuin rakennus ja paljon asukkaita. Tässä hankkeessa pääpaino on kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden maksimaalinen käyttö. Asukkaiden tarpeet, omatoimisuus ja sosiaaliset kohtaamiset on sivuutettu.

Esitetty rakentaminen johtaa kaupunkikuvan ja palveluverkon rapautumiseen. Orimattilan kaupunki on kaavamonopolinsa turvin kehittänyt kaupunkia siten, että asumisviihtyvyys ja palvelujen saatavuus parantuisi. Tällainen "yhteisöllisen asumisen" sijoittaminen pientaloalueelle kauas palveluista on kaikkien maapoliittisten periaatteiden vastaista. On ristiriitaista, että asukkaat, joiden auton omistamista rajoitetaan, sijoitetaan kauas palveluista ja sosiaalisista kohtaamisista.

Lisäksi esitämme vakavan moitteen kaavoituspäällikön päätöksen julkaisuun liittyen. Kaavoituspäällikkö ei ole julkaisut lausuntoamme päätöksen liitteenä, vaikka niin väittää. Kaavoituspäällikkö on vain referoinut lausuntoamme ja jättänyt siitä vaatimuksemme kaavamuutoksen tekemisestä huomiotta. Lisäksi lausuntomme puuttuminen on johtanut lausunnon sisällön vääristelyyn julkisuudessa (Orimattilan Sanomat 18.10.2022). Kaavoitusjohtaja olisi halutessaan voinut estää Saviria Oy:n palvelujohtajan asiattoman kommentin julkaisun. Kaavoituspäällikkö ei ole kohdellut meitä osallisina hyvän hallintotavan mukaisesti.

Orimattilassa 24.10.2022