

Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto Taova Oy:n valituksesta

339/10.03.00/2018

RakYmplk 11.04.2019 § 41

(lisätietoja rakennustarkastaja p. 0400-396074)

Pohjois - Suomen hallinto - oikeus pyytää lautakunnalta lausuntoa rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 24.1.2019 § 9 tehdyn valituksen johdosta. Valitus koskee lautakunnan kielteistä poikkeamispäätöstä 19-0034-POI. Poikkeamisella haettiin asuinkerrostalon rakentamista kolmikerroksisena asemakaavan määräämästä kerroskorkeudesta (II) poiketen.

Valituksessa vaaditaan päätöksen kumoamista ja poikkeamisluvan myöntämistä tai asian palauttamista uudelleen rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi. Lausunto on palautettava viimeistään 30.4.2019.

Rakennustarkastaja:

Valittaja on perustellut vaatimustaan hakemuksen mukaisen hankkeen esteettömyydellä ja energiatehokkuudella kaavan mukaisesti rakennettuun kaksikerroksiseen luhtitaloon verrattuna sekä yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena ja päätöksen perusteluissa tapahuneeseen menettelyvirheeseen.

Esitän lautakunnan lausunnoksi seuraavaa:

Poikkeamista on haettu kunnanvaltuuston 25.2.2013 hyväksymän asemakaavan korttelin 166 kerroskorkeudesta. Sitä aiemmassa asemakaavassa kerroskorkeus oli I ja rakennuspaikalle oli toteutettu yksikerroksisia rivitaloja. Asemakaavamuutoksella kortteliin 166 osoitettua kerrosalaa nostettiin ja kerroskorkeuden muutoksella mahdollistettiin rakentaminen kahteen kerrokseen. Vastaavat määräykset ovat myös korttelissa 169. Kyseisiä kortteleita ympäröivät asuin - rivitalo korttelit (kerroskorkeus I) ja omakotitalokorttelit (kerroskorkeus I u1/3) .

Poikkeamisen myöntämisen edellytyksenä on MRL 171 § 2 momentin mukaisten edellytysten täyttyminen ja erityinen maankäyttöön liittyvä syy. Jos kyseiset asiat täyttyvät kunta voi myöntää poikkeamisen (tarkoituksenmukaisuusharkinta). Pakkoa myöntämiselle ei kuitenkaan ole. Pääsääntönä myönteiselle poikkeamiselle on että sillä päästäisiin parempaan maankäyttölliseen ratkaisuun kuin voimassa olevalla määräyksellä. Valittajan hakema kerroskorkeuden nosto aiheuttaa haittaa kaavan toteutumiselle ja sillä on merkittäviä haitallisia

ympäristövaikutuksia eikä valittajan esittämät erityiset syyt liity maankäytön tavoitteisiin tai MRL:n tavoitteiden toteutumiseen.

Valittajan esittämä päätöksen yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisuus ei ole todenperäinen. Hakijan valituksessa vertauksena oleva päätös (15.6.2017 § 67) kohdistuu hotellirakennuksen kerroskorkeuden nostamiseen. Rakennuspaikkojen etäisyys toisistaan on noin kaksi kilometriä ja ne ovat kaavallisesti eri aikaan toteutettuja sekä kaavamääräyksiltään erilaisia. Poikkeamisen edellytyksiä ja erityisiä syitä tarkastellaan aina tapauskohtaisesti kaavan , kaavoituksen, rakennetun ympäristön, hankkeen vaikuttavuuden sekä muiden maankäyttöön liittyvien tavoitteiden saavuttamisen turvaamiseksi.

Lautakunta on päätöksen perustelussa todennut olemassa olevan asemakaavan kerroskorkeuden olevan valittajan poikkeamisella hakemaa korkeutta parempi ratkaisu. Päätöksen tekoon on vaikuttanut ympäröivä rakennuskanta ja kerroskorkeuden nostamisen vaikutukset maisemaan ja ympäristön asumisviihtyvyyteen.

Kaikkeen edellä mainittuun viitaten valitus rakennus- ja ympäristölautakunnan tekemästä poikkeamispäätöksestä 24.1.2019 § 9 on aiheeton ja perusteeton.

Päätös:
Esitys hyväksyttiin.
