

Levin asemakaavan korttelin 32 tontin 1 pihasuunnitelma

148/10.03.00/2019

RakYmplk 19.09.2019 § 108

Sirkan rekisterikylän tilan Poro Rno 4:91 omistajille on annettu 1.3.2019 kehotus laatia pihasuunnitelma josta on käytävä ilmi autopaikoituksen järjestäminen asemakaavan määräämälle alueelle ja asemakaavan määräysten mukaisesti. Tilan omistaa ja hallinnoi 7 eri kiinteistöosakeyhtiötä. Tila muodostaa Levin keskustan asemakaavan korttelin 32 tontin 1.

Laadittavaa pihasuunnitelmaa varten kiinteistöosakeyhtiöille on toimitettu 21.6.2018 rakennustarkastajan laatima autopaikkalaskelma. Kiinteistöjen kerrosalatietojen perusteella autopaikkojen määrän tulisi tontilla olla 93 kpl.

Autopaikkojen määrä perustuu laskentatapaan 1 autopaikka/ 80 liike - asuntokerrosala -m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka/ asuinhuoneisto.

Kaavamääräykset, jotka koskevat tontin autopaikoitusta ovat olleet mitoituksen suhteen samoja vuodesta 1992 lähtien. Vuonna 2001 valtuuston hyväksymässä asemakaavassa todetaan että, jos vaadittavia autopaikkoja ei voi sijoittaa kaavassa varatulle pysäköintialueelle on ne sijoitettava kellarikerrokseen. Vuonna 2015 korttelin 32 voimaan tullessa asemakaavanmuutoksessa on määräys, jossa sallitaan rakennusalojen ulkopuolisesta piha - alueesta käytettävän korkeintaan 30 % autopaikoitukseen ja mikäli autopaikoitusta ei voi sijoittaa edellä mainitulla tavalla tulee ne sijoittaa maanalaiseen tilaan. Kaavamuutoksen aikana kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheissa kyseistä määräystä ei ole kommentoitu ja kiinteistöosakeyhtiöt ovat olleet mukana kaavan laadinnassa sekä saaneet kaavamuutoksen myötä tarvitsemaansa lisärakennusoikeutta.

Kiinteistöosake yhtiöt ovat toimittaneet pihasuunnitelman jossa on osoitettu 58 autopaikkaa maanpinnan tasolle. Määrällisesti autopaikkamäärä ei täytä käytetyn rakennusoikeuden mukaista autopaikkamäärää. Perusteena autopaikkojen määrälle he esittävät heidän keskinäisen hallinnanjakosopimuksen, ja myönnettyihin rakennuslupiin sekä luvanhaun aikaisiin asemakaavamääräyksiin sekä siihen, että yhtiöissä ei ole asuinhuoneistoja vaan majoitusliikkeen vierashuoneita joiden mitoitus autopaikkojen osalta on 0,5 autopaikkaa/ vierashuone.

Kiinteistöjen pihasuunnitelmassa esittämä autopaikkamäärä ei täytä asemakaavan määräystä paikkamäärän ja niiden sijoituksen osalta.

Hallinnanjakosopimus ei ole määräävä autopaikkojen määrää mitoittaessa vaan autopaikat ja niiden sijainti määrätään kaavamääräyksien perusteella. Kiinteistöosakeyhtiöiden rakennuksille on haettu rakennusluvut aikavälillä 1998 - 2006 sekä sen jälkeen rakennuksiin on haettu useita muutos/laajentamislupia. Autopaikkojen mitoitus on ollut samalla tasolla kyseisellä alueella jo vuodesta 1992 lähtien eikä myönnettyissä rakennusluvuissa autopaikkamäärään ole annettu poikkeusta. Kiinteistöyhtiöiden rakennuksien käyttötarkoitukset ovat vuokrattavat lomamökit sekä ravintolarakennus. Majoitusliikkeen vierashuoneiden autopaikoitusta sovelletaan hotelleihin, ei kyseessä oleviin rakennuksiin käyttötarkoitusten perusteella.

Esitän, että lautakunta ei hyväksy esitettyä pihasuunnitelmaan autopaikoituksen järjestämiseen korttelin 32 tontille 1. Lautakunta velvoittaa Sirkan rekisterikylän tilaa Poro Rno 4:91 hallitsevia kiinteistöosakeyhtiöitä esittämään rakennustarkastajan 21.6.2018 laskelman mukaisen autopaikkamäärän korttelin 32 tontille 1 asemakaavamääräysten mukaan tai vaihtoehtoisesti kiinteistörasitteena toiselle kiinteistölle osittain tai kokonaan. Vaadittu suunnitelma tulee esittää 31.12.2019 mennessä. Suunnitelman esittämättä jättäminen ei estä asian jatkokäsittelyä.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 58 §, MRL 182 §

Päätös:
Esitys hyväksyttiin.
