

Lupa- ja valvontalautakunta

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2020-77
Päätöspäivämäärä 15.04.2020

Pykälä 31 Juha Mara

Rakennuspaikka

111-2-8-3

Pinta-ala 2257.0

Virtakatu 12

18100 HEINOLA

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue

Kaavanmukainen rakennusoikeus

1600.0 k-m²

Kerrosalat:

Rakennettu 0.0 k-m²

Hakija

Toimenpide

Seniorikodin rakentaminen asemakaava-alueelle.

Lausunnot

Kaavoitusarkkitehti Juha Poskela

17.03.2020

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja

Täydennys poikkeamislupahakemukseen 2020-77 / poikkeaminen asemakaavamerkinnästä YS-13

Kaupparekisteriote

Naapurin kuuleminen

Asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeamista haetaan uuden asuinkerrostalon rakentamiseksi kiinteistölle 111-2-8-3, Virtakatu 12.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan alue on sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-13). Tontille saa rakentaa liikuntaesteisten asuntola- ja palvelutoimintaa palvelevia huoneistoja sekä enintään kaksi asuinhuoneistoa sellaista henkilökuntaa varten, joiden jatkuva paikallaolo on välttämätöntä.

Kokonaiskerrosalasta saa käyttää enintään 15 % myymälä- ja toimistotiloja varten.

Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 60 m² ja asuinhuoneistoa kohti.

Kaavan mukainen rakennusoikeus kiinteisiinteistöllä on 1600 k-m². Kiinteistön pinta-ala on 2257 m²

Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa asuinkerrostalo senioreille, jonka kerrosala 2330 k-m² (2072 k-m²

250 mm seinillä).
Kiinteistön pinta-ala on 2257 m².

Poikkeamista haetaan seuraavasti:

1. Asemakaavan tontin rakennusalan kerroslukumerkinnästä III
Pyydetään poikkeusta merkitystä kerrosluvusta ja rakentaa asuinrakennus neljäkerroksisena.
2. Asemakaavaan merkityistä tontin rakennusaloista.
Pyydetään poikkeusta rakentaa asuinrakennus asemapiirroksen mukaisesti rakennusalueen rajoista poiketen. Rakennus ylittää rakennusalueen rajat 0,19 m Rauhankadun puoleisessa päädyssä.
Kaivokadun puoleiset parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan sallitun 1,2 m
3. Tontin laskennallisen kerrosalan 1600 m² ylityksestä siten, että laskennallinen kerrosala (seinä 250 mm) ylittää sallitun kerrosalan max 30 %.
Tontin sallittu laskennallinen kerrosala on 1600 m². Tästä 30 % on 480 m².
Ylityksen kanssa laskennallinen kerrosala (seinä 250 mm) on yhteensä 2080 m².
4. Tontin asemakaavamääräyksestä rakentaa autopaikkoja yksi kutakin kerrosalan 60 m² ja asuinhuoneistoa kohti. Vaadittu autopaikkamäärä on 2019 kem²/ 60 kem²= 34 kpl / 37 ap/as.
Aikomuksena rakentaa 16 ap.
5. Suunniteltu rakennus kuuluu pääluokkaan 01 asuinrakennukset.

Hakijan esittämät perustelut poikkeamiselle:

1. Kerrosluku ylitetään, jotta kerrosala saadaan sovitettua tontille siten, että tontin vapaata pinta-alaa jää mahdollisimman paljon.
2. Rakennus ylittää rakennusalueen rajoja jotta katunäkymät muodostuvat mahdollisimman harmonisiksi, ja jotta tontin vapaa ala oleskelupihan puolella jäisi mahdollisimman suureksi.
3. Kerrosala ylitetään, jotta saataisiin riittävä asuntomäärä seniorikodin toimivan mitoituksen varmistamiseksi.
4. Asemakaavassa määritellään, että autopaikkoja tulisi olla yksi kutakin kerrosalan 60 m² ja asuinhuoneistoa kohti. Koska kyseessä on senioritalo, katsotaan että ¼ x asukkaiden määrä parkkeja riittää. Tämän lisäksi työntekijöille varataan tarpeelliseksi katsottu määrä parkkipaikkoja.
5. Kohde on senioritalo, jonka asiakaskunta täyttää kaavamääräyksen "liikuntaesteisten ja asuntola- ja palvelutoimintaa palvelevia huoneistoja" -määritelmän. Asukaskunta on omatoimista, mutta arjen toiminnoissa apua tarvitsevaa.

Naapureita on kuultu eikä heillä ollut huomautettavaa (MRL 133 §).

Maankäyttöosaston 17.3.2020 lausunto: Puoltava

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vastaava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavin ehdoin:

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on hakijan haettava ja saatava rakennuslupa.

Tämä päätös on voimassa yhden (1) vuoden siitä, kun se on saanut lainvoiman.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen ja toimitetaan tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle (MRA 69

§).

Perustelut:

Naapureita on kuultu ja heillä ei ollut huomautettavaa.

Maankäyttöosasto on lausunnossaan 17.3.2020 puoltanut hanketta.

Uudisrakennuksen kerrosluku IV, mikä on perusteltua tontin käytön kannalta. Siten saadaan lisää piha- ja oleskelualuetta. Myös yhteys etelän puoleiseen puistoalueeseen säilyy ja lisää keskusta-alueen vehreyttä ja puistomaisuutta. Kiinteistöllä 111-2-9-8 oleva asuinrakennus on 4-kerroksinen ja rakennuspaikan luoteen puolella oleva kerrostalo kiinteistöllä 111-2-7-5 on 3-kerroksinen. Uudisrakennuksen massa sijoittuu rakennusten väliin luontevasti, koska uudisrakennus sijoittuu lähemmäksi 4-kerroksista rakennusta ja 3-kerroksiseen kerrostaloon jää riittävä etäisyys eikä rakennusmassojen jyrkkiä rajauksia synny. Uudisrakennus sijoittuu siten massaltaan hyvin jo rakennettujen kerrostalojen väliin.

Rakennuksen soveltuvuus rakennuspaikalle arvioidaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Asemakaavan mukaiset rakennusalojen ylitykset eivät ole merkittäviä. Kaivokadun suuntaan rakennuksen etäisyys naapurin rajaon on 5,5 m ja Rauhankadun suuntaan 3,815 metriä. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueilla rakennuksen etäisyyden tulee olla neljä (4) metriä naapurin rajaon, joten poikkeama ei ole merkittävä.

Rakennusoikeuden ylitys 472 k-m^2 (29,5% / $e=0,91$) on linjassa naapurikiinteistöjen tontin pinta-alan ja käytetyn kerrosalan suhteen. Naapurikiinteistöillä on tonttien tehokkuusluvut $e=0,77..0,94..1,02$.

Autopaikkojen lukumäärästä voidaan poiketa, koska uudisrakennus on osoitettu senioritaloksi. Kiinteistöllä 111-1-24-13 olevan senioritalon autopaikkamääräys on, että kutakin liike- ja toimistotilaa kohden on rakennettava yksi autopaikka sekä autopaikka neljää palveluasuntoa tai hoitopaikkaa kohden. Kiinteistöllä ei ole ollut ongelmia autopaikkojen määrän suhteen. Poikkeamishakemuksessa esitetty autopaikkamitoitus on suurempi kuin kiinteistöllä 111-1-24-13 ja siten voidaan katsoa esitetyn autopaikkamitoituksen olevan riittävä.

Rakennuksen käyttötarkoitus tulee olemaan asumiseen osoitettu asuinkerrostalo, toisin kuin asemakaavassa on määrätty. Kohteena on senioritalo, joka rakennetaan esteettömäksi asuntola- ja palvelutoimintaa palvelevaksi rakennukseksi. Rakennuksen käyttö on kuitenkin asemakaavan mukaista.

Poikkeamisesta ei ole haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle tai alueiden muulle järjestäytymiselle eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Päätös

Hyväksytty

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 58, 133, 171, 172, 173, 174 §:t
MRA 85, 86 ja 88 §:t

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

VALITUSOSOITUS Tähän päätökseen tyytymättömällä on oikeus tehdä valitus Hämeenlinnan Hallinto-oikeudelle.

Päätöksen antopäivä 22.04.2020

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna päivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon sen antopäivänä.

Valitusaika on 30 (kolmekymmentä) päivää yllä mainitusta antopäivästä luettuna, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta.

Kirjallinen valitus tulee osoittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Valituksen voi toimittaa perille henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen tai lähetin välityksellä tai postitse. Valituksen tulee olla perillä hallinto-oikeudessa viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä hallinto-oikeuden aukioloaikana.

Mikäli valitusajan viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto, valituksen voi toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä

Valittajan tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa valituskirjelmä. Kirjelmästä tulee käydä ilmi, miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella. Kirjelmään on liitettävä mukaan:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä ja
- muu mahdollinen selvitys, johon halutaan vedota, mikäli sitä ei ole jo aikaisemmin esitetty.

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden postiosoite Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna

sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi, vaihde 029 5642200, asiakaspalvelu 029 5642210, fax 029 5642269