

Poikkeaminen/Kiinteistö Oy Lapinlahden Hoivakoti

134/82.820/2017

YMPLTK § 53

Hakija

Kiinteistö Oy Lapinlahden Hoivakoti
PL 750, 00181 Helsinki

Rakennuspaikka

Lapinlahti, Ollikkala, RN:o 402-412-30-270
Tila: Määräala Pajurinne tilasta, pinta-ala n. 4575 m²
Osoite: Pajuharjuntie 14 a, 73100 Lapinlahti

Hakemus

Rakentamisrajoitus; Maankäyttö- ja rakennuslain 58 § 1 mom. Poikkeamista haetaan asemakaavan ni-merkinnästä (avoimena niitty- tai nurmialueena säilytettävä alueen osa). Osa palvelutalosta rakennetaan ni-merkitylle alueelle.

Rakennushanke

Palvelutalon rakentaminen 1189 k-m² sekä jätekatos.

Poikkeamisvalta

Rakennuspaikka on asemakaavoitetulla alueella ja kyseessä on poikkeaminen asemakaavan määräyksestä. Toimivalta poikkeamistarpeiden tutkimiseen ja ratkaisemiseen on Lapinlahden kunnan ympäristölautakunnalla (MRL 171 §).

Alueen kuvaus

Rakennuspaikka sijaitsee Lapinlahden kirkonkylän asemakaavassa Pajuharjun alueella. Rakennusoikeus on 1600 k-m². Rakennuspaikka sijaitsee Lapinlahden kirkonkylän kaavoitetulla alueella, korttelissa 54. Alueen asemakaavamerkintä on Y, II , rakennusoikeus on 1600 k-m².

Rakennusjärjestys

Rakennushankkeen ei ole esitetty eikä havaittu olevan ristiriidassa rakennusjärjestyksen kanssa.

Kuuleminen

Naapureiden kuuleminen on suoritettu lehti-ilmoituksella.

Kaavoittajan lausunto (Päivi Lamberg)

Kaavoittaja puoltaa hanketta

Lisätietoja asiasta antaa rakennustarkastaja Raimo Haverinen,
puh. 040 4883751 tai raimo.haverinen(at)lapinlahti.fi.

Oheismateriaalina on sijaintikartta ja asemapiirros

Rakennustarkastajan ehdotus

Esitys annetaan kokouksessa.

Ympäristölautakunta myöntää poikkeamisluvan.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi vuotta.
Poikkeamislupaa vastaava rakennuslupa tulee hakea kahden vuoden kuluessa päätöksen antamisesta.

Perustelut:

Naapurin huomautus hankkeesta:

Luovan Puun omistajan huomautus; Jätämme päivämäärällä 10.11.2017 kirjallisen huomautuksen koskien Kiinteistö Oy Lapinlahden Hoivakoti vireille tulleeseen poikkeamis- ja rakennuslupaan. Näkemyksemme mukaan kaavasta poikkeaminen tulee rikkomaan kulttuurillisesti arvokkaan näkymän, joka muodostuu yhdessä lähialueiden kiinteistöjen, järvimaiseman ja alueen peltojen/niittyjen kanssa. Suunnitelmissa ei ollut jätetty kaavassa varattua niitty aluetta tontin länsisivulle, joka on mielestämme ensiarvoisen tärkeässä osassa ympäristön kulttuurimaisemaa. Samalla rakennuksen sijoittaminen tontin länsilaidalle estää näkymän järvelle ja näin ollen rikkoo alueen tärkeän kulttuurihistoriallisen maiseman. Kaavasta poikkeama vaikeuttaa myös elinkeinon harjoittamista viereisellä tontilla sijaitsevassa Luovassa Puussa.

Vastine:

Kiinteistö Oy Lapinlahden Hoivakodin rakennushanke sijoittuu Lapinlahden kirkonkylän asemakaavan Y II (yleisten rakennusten korttelialue) merkinnällä varustetulle korttelialueelle. Kaavamerkintä sallii Hoivakodin rakentamisen kaavassa merkitylle alueelle. Rakennus sijoittuu osittain (n.17,5 m matkalla) asemakaavassa merkitylle ni-alueelle, merkittävä osa rakennuksesta sijoittuu kuitenkin asemakaavassa osoitetulle paikalle. Naapurin huomautuksessa esittämät vaatimukset arvokkaan kulttuurinäkymän rikkoutumisesta ovat pääosiltaan perusteettomia.

Rakennuksen sijoittamiselle tontin eteläreunaan on perusteltua. Rakennuspaikan maaston korkeusasema on sellainen, että rakennuksen sijoittaminen asemakaavan edellyttämään paikkaan heikentää MRL 116 §:n ja 117 §:n rakentamiselle asetettavia vaatimuksia. Rakennuspaikan korkeusolosuhteet ovat tontin alareunalla huomattavan suuret.

Rakennuksen sijoittaminen tontin yläreunaan jättää kapean ni-alueen sekä rakennuksen 1-kerros ratkaisu edesauttaa rakennuksen sijoittumista kulttuurimaisemaan. Asemakaava mahdollistaa myös II-kerros ratkaisun, esitetty yksikerroksinen rakennushanke soveltuu korkeutensa puolesta paremmin eikä näin ollen riko kulttuurimaisemaa.

Kadun takana olevasta kerrostalosta sekä naapurin asuintalosta näkyy järvimaisema rakennushankkeen jälkeenkkin. Hoivakoti sijoittuu Pajuharjuntiehen nähden alemmas, rakennuksen maanpinta on 2 m tienpinnasta alapäin sekä hoivakodin harjakorkeus on n. 6, 3 tienpinnan yläpuolella. Kunnan kannalta on tärkeää tiivistää rakentamista asemakaavan keskustan alueella. Rakennuksen sijoittuminen rakennuspaikan yläreunalle ei vaikuta merkittävästi huomautuksen tehneen naapurin maisemaan, koska naapurin asuintalo on jo sijaintinsa puolesta sivussa rakennushankkeesta. Huomautuksen tehneen naapurin maiseman heikentymiseen hanke ei merkittävästi vaikuta.

Asemakaavassa merkitty ni-alue on ollut pidemmän aikaa viljelykäytössä eikä sillä ole enää perusteltua syytä jättää rakentamisalueen ulkopuolelle. Naapureiden esittämä huoli heidän elinkeino toiminnan vaikeutumisesta on perusteeton, koska rakennus tulee sijoittumaan kauemmaksi Luovasta Puusta mitä asemakaavassa on esitetty lisäksi hanke on asemakaavan mukaista toimintaa. Luovan Puun maisemaan rakennushankkeella ei ole vaikutusta. Asemakaavassa rakennuspaikalle osoitettu ku-kaavamerkintä on otettu huomioon rakennuksen

julkisivuissa ja väriyksessä.

Muilla naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Rakentamisen ei havaita:

- 1) aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; eikä
- 4) johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 §, 173 § ja 174 §

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.