

Elvoi 22.09.2022 § 124
998/10.03.00/2022

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Jämsän kaupungin maankäyttöinsinööri on 1.6.2022 § 18 tehnyt myönteisen poikkeamispäätöksen. Poikkeamispäätös koskee poikkeamishakemusta, jolla on haettu pysäköintialueen laajentamista kiinteistöllä 182-423-31-6.

Rakennuspaikka

Rakennuspaikkana toimii hakijan omistama kiinteistö 182-423-31-6 (Keskuskonila II). Rakennuspaikka sijaitsee Jämsänkosken taajamassa Koskenväylän ja Opintien kulmauksessa osoitteessa Koskenväylä 2a.

Rakennushanke ja poikkeamisen tarve

Poikkeamista on hakenut rakennuspaikan omistava rakennusliike. Rakennuspaikalla sijaitsee n. 800 m²:n kokoinen rakennus, joka toimii rakennusliikkeen toimitilana. Hakijalla on tarve laajentaa nykyisin rakennuspaikalla käytössä olevaa pysäköintialuetta rakennuspaikan pohjoisosassa. Samassa yhteydessä aidattaisiin osa rakennuspaikasta panssariverkkoaidalla.

Rakennuspaikalla on voimassa lääninhallituksen 16.2.1994 vahvistama Jämsänkosken keskustan rakennuskaava. Pysäköintialueen laajennusosa sijoittuisi voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle istutettavan alueen osalle, jonne ei lähtökohtaisesti ole mahdollista sallia pysäköintialueen rakentamista.

Poikkeamispäätös, johon on haettu oikaisua

Jämsän kaupungin maankäyttöinsinööri teki 1.6.2022 § 18 myönteisen poikkeamispäätöksen pysäköintialueen rakentamiseksi asemakaavassa osoitetulle istutettavalle alueen osalle.

Oikaisuvaatimus

Poikkeamispäätöksestä on elinvoimalautakunnalle oikaisuvaatimuksen jättänyt Asunto Oy Tasalatva, joka omistaa rakennuspaikan pohjoispuolella sijitsevan kiinteistön, kiinteistöllä sijaitsee kerrostalo.

Oikaisuvaatimuksessa Asunto Oy Tasalatva vaatii Elinvoimalautakuntaa kumoamaan poikkeamispäätöksen. Perusteluina esittävät aikaisemmin poikkeamishakemuksen naapurin kuulemisen yhteydessä jätetyssä muistutuksessa esiin tuodut seikat.

Oिकासuvaatimuksessa esittävät että poikkeamispäätös voidaan hyväksyä ehdolla että pysäköintialueen maanpinnan tasoa leikataan metrin alemmaksi kuin miten se on poikkeamispäätöksen yhteydessä esitetty. Maanpinnan leikkausta perustelevat seuraavasti:

- Korkeuseron takia autoja ei voi alueelle ajaa ilman maanmuokkausta.
- Madalletulle tasolle pysäköitynä, isolla nostolaitteella varustettu kuorma-auto ja muut autot sekä rakennuskoneet eivät ole näkyvästi esillä.
- Ääni- ja pakokaasuhaitta lievenee.
- Madalletun pysäköintialueen tasosta mitattuna aita- ja pensasistutukset tulevat olemaan metrin korkeammalla, kerrostalotontin tasossa. Näin saadaan pysäköintialueella olevat autot ja laitteet piilotettua näköpiiristä eikä tuhota asumisviihtyvyyttä.

Naapurien kuuleminen poikkeamishakemuksesta

Todettakoon, että oikaisuvaatimuksen jättänyt taho, jätti myös muistutuksen poikkeamishakemuksen naapurien kuulemisen yhteydessä.

Poikkeamishakemuksen mukaan suunniteltu aita oli tarkoitus rakentaa n. metrin päähän rakennuspaikan pohjoisrajasta, rajan pohjoispuolella sijaitsee muistutuksen tehneen kiinteistö. Muistutuksen johdosta poikkeamispäätökseen kirjattiin ehdot että rakennuspaikan pohjoisrajan suuntainen osuus aidasta on rakennettava vähintään 2,5 metrin etäisyydelle rakennuspaikan ja kiinteistön 182-423-24-5 (=muistuttajan kiinteistö) välisestä rajasta, aidan ja kyseisen rajan väliin on istutettava puista ja/tai pensaista tiheä reunavyöhyke. Em. aidan osuuden väriksi suositeltiin paremmin ympäristöön soveltuvaa värisävyä niin kuin esim. vihreätä.

Asemakaavasta poikkeamisen perustelut

Poikkeamispäätöstä valmisteltaessa tulee tarkastella maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset edellytykset poikkeamiselle:

1. poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
2. poikkeaminen ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
3. poikkeaminen ei saa vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
4. poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamiselle tulee aina olla maankäyttöön liittyvä erityinen syy. Tässä tapauksessa erityisenä syynä poikkeamispäätöstä valmisteltaessa pdettiin

rakennuspaikalla toimivan rakennusliikkeen liiketoiminnan harjoittamisen edellytysten parantaminen. Rakennusliikkeellä on toiminnassaan käytössä useita ajoneuvoja ja mahdollisesti muuta kalustoa, joille on tarve järjestää lisää pysäköinti- ja säilytystilaa rakennuspaikalla.

Huomionarvoista on myös se seikka että osa suunnitellusta pysäköintialueesta on jo toiminut aikaisemmin pysäköintialueena ja ollut hakemuksesta muistutuksen jättäneen sekä poikkeamispäätöksestä oikaisuvaatimuksen jättäneen taloyhtiön käytössä. Näin ollen katsottiin että tilanne ei merkittävästi muutu jo vakiintuneesta maankäyttötavasta vaikka poikkeaminen myönnetään.

Poikkeamispäätöstä perusteltiin myös sillä että rakennuspaikalla on aikaisemmin toiminut rauta- ja sekatavarakauppa, jolloin liikennemäärät rakennuspaikalla ja lähiympäristössä ovat olleet selvästi suuremmat kuin nykyisellään kun rakennuspaikkaa käyttää rakennusliike tukikohtana ja sillä sijaitsevaa rakennusta toimitilana. Rakennuspaikan pohjoisosaan kaavassa osoitettu istutettava alueen osan on ollut tarkoitus toimia suojaviheralueena rakennuspaikan pohjoispuolella sijaitsevan kerrostalon rakennuspaikan ja hakijan rakennuspaikalla aikaisemmin toimineen rauta- ja sekatavarakaupan välissä. Kaavassa osoitettu istutettava alueen osa on melko laaja ja voidaan katsoa että koska rakennuspaikalla tällä hetkellä tapahtuva yritystoiminta on melko erilaista kuin mitä se on aikaisemmin ollut, ei ole enää perusteltua toteuttaa istutettavan alueen osa siinä laajuudessa kuin se on kaavassa osoitettu.

Poikkeamishakemuksesta jätetyssä muistutuksessa vastustettiin mm. suunniteltua aidan rakentamista. Voimassa olevassa kaavassa ole aidan rakentamista kieltävää määräystä. Muistutuksessa mainitaan myös mm. että aidan rakentaminen esitetyllä tavalla noin metrin päähän rakennuspaikan pohjoispuoleisesta rajasta estää pelastuslaitoksen pääsyn kerrostalon eteläpäädyssä sijaitsevasta ovesta talon kellarikerrokseen. Poikkeamispäätöksen ehtojen mukaisesti aita on rakennettava vähintään 2,5 metrin etäisyydelle rakennuspaikan pohjoisrajasta. Ehtoa noudattamalla rakennuspaikan pohjoispuolella sijaitsevan kerrostalon ja aidan väliin jää tilaa n. 4-5 metriä, jota voidaan pitää riittävänä. Todettakoon että rakennuspaikan omistaja ei ole velvollinen järjestämään kulkuyhteyttä pelastuslaitokselle naapurikiinteistöä varten.

Poikkeamispäätöksessä katsottiin vielä että suunnitelulla hankkeella on myönteisiä vaikutuksia alueen ympäristökuvaan. Rakennuspaikka sijaitsee keskeisellä paikalla Jämsänkosken taajamassa, pysäköintialueen ja aidan rakentaminen suunnitellulla tavalla kohentaisi merkittävästi alueen ympäristökuvaa nykyiseen verrattuna.

Lisävastauksia oikaisuvaatimukseen

Oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu esille sellaisia uusia asioita, jotka olisivat ollut syytä huomioida poikkeamispäätöstä valmisteltaessa.

Poikkeamispäätöstä valmisteltaessa huomioitiin hakemuksesta jätetty muistutus lisäämällä päätökseen ehtoja, jotka on huomioitava toimenpidelupavaiheessa sekä pysäköintialueen laajennuksen toteutuksessa.

Hakijan vastine oikaisuvaatimuksen

Poikkeamista hakeneelle on annettu mahdollisuus antaa vastine jätettyyn oikaisuvaatimukseen. Hakija on jättänyt 17.8.2022 päivätyyn vastineen, alla on yhteenveto vastineen sisällöstä, vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

Naapurin kuulemiset suoritettiin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kuulemisen mukaiset kommentit ja vaateet otettiin huomioon suunnitelmissa niin että aidan sijantia siirettiin enemmän omalle tonille (2,5 metriä rajasta) ja poikkeamispäätökseen lisättiin ehto istutuksista.

Poikkeamispäätöksestä naapuri on jättänyt oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan että pysäköintialueen tasoa on leikattava alaspäin metrin verran vanhan alueen osalta, joka on ollut kerrostalon pysäköintialueena. Oikaisuvaatimuksessa esitettyä asiaa ei tuotu esille naapurin kuulemisessa.

Alue on otettavissa käyttöön ilman massiivista maanrakentamista, kulku alueelle tehdään luiskaamalla. Näin nykyiset maanpinnan korot säilyvät mahdollisimman alkuperäisinä, eikä aiheuta kohtuutonta haittaa ympäristölle.

Hakija pitää nyt esiin tulleita vaateita kohtuuttomina ja toteutuksen kannalta huonona sekä kalliina ratkaisuna.

Rakentamisessa hakija tulee noudattamaan tarkoin viranomaisen antamia ehtoja ja määräyksiä.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Jämsän kaupungin hallintosääntö 26 § kohta 9.

Ehdotus

Elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen

Elinvoimalautakunta päättää, että se ei kumoa maankäyttöinsinöörin 1.6.2022 § 18 tekemää poikkeamispäätöstä. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perustella päätös tulisi kumota. Oikaisuvaatimus hylätään.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.