

**Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 1.11.2022 (dnro 2422/03.04.04.16/2022) /
Elinvoimalautakunnan päätöksestä 22.9.2022 § 124 tehty valitus / As Oy Tasalatva**

Elvoi 24.11.2022 § 157
998/10.03.00/2022

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, p. 040 838 0122

Tiivistelmä

Jämsän kaupungin maankäyttöinsinööri on päätöksellään 1.6.2022 § 18 myöntänyt Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittaman poikkeamisen pysäköintialueen laajentamiselle voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle istutettavan alueen osalle kiinteistöllä 182-423-31-6. Poikkeamispäätöksestä jätettiin yksi oikaisuvaatimus, elinvoimalautakunta hylkäsi oikaisuvaatimuksen 22.9.2022 § 124. Oikaisuvaatimusta hakenut taho on valittanut elinvoimalautakunnan päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Lausuntopyyntö

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on kehottanut Jämsän kaupunkia valituksen johdosta:

1. antamaan lausunnon ja
2. liittämään asiakirjoihin jäljennökset päätöksen perusteena olevista asiakirjoista

Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin, sekä lausua esitetystä selvityksestä.

Lausunnon antamisen määräaika on 1.12.2022.

Asunto Oy Tasalatvan valitus

Asunto Oy Tasalatva on tehnyt valituksen elinvoimalautakunnan päätöksestä 22.9.2022 § 124 Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, valituksessa esittävät että Hämeenlinnan hallinto-oikeus kumoaisi myönnetyn poikkeamisluvan. Valitus on saapunut hallinto-oikeuteen 27.10.2022.

As Oy Tasalatva on perustellut poikkeamisluvan kumoamista seuraavasti:

1. poikkeamishakemusta on virheellisesti perusteltu sillä että alue on ollut taloyhtiön käytössä pysäköintialueena. Taloyhtiöllä on ollut oma maksullinen pysäköintipaikka, asukkaat eivät ole tarvinneet asemakaavassa osoitettua istutettavaa aluetta pysäköintiin. Kerrostalossa käyneet vieraat ovat omavaltaisesti käyttäneet hyväkseen, tyhjänä ja avoimena olevaa aluetta lyhytkestoiseen pysäköintiin. Taloyhtiön hallitus ei ole voinut pysäköintiä jatkuvasti

valvoa ja estää. Taloyhtiö on hyvän naapurisuhteen ylläpitämiseksi kysynyt silloisen alueen omistajan mielipidettä, eikä ole satunnaista lyhyttä vieraspysäköintiä kieltänyt.

2. poikkeamisluvan hakija pyrkii lieventämään ja kumoamaan kerrostalon asukkaille syntyviä häiriöitä ja haittatekijöitä. Vertaamalla omaa liiketoimintaansa edellisen yrittäjän toimintaan todeten, että liikkuvat automäärät ovat olleet moninkertaiset verrattuna hakijan oman toiminnan aiheuttamaan automäärään. Pitää kuitenkin huomata että autot ovat liikkuneet käytössä olevalla tontilla, etäällä kerrostalosta eikä istutettavaksi kaavoitetulla alueella. Näin ollen autoliikenne ei ole tuottanut häiriötä kerrostalon asukkaille. Esille tuotu moninkertainen automäärä on kuitenkin hyvin sopinut tontille ilman istutettavan alueen käyttöönottamista.
3. ennen rakennuspaikalla sijainnutta tarvikekauppaa liiketiloissa toimi autoliike. Autoliikkeen mittava vaihtoautojen määrä on sopinut käytössä olevalle tontille ilman istutettavan alueen käyttöönottamista. Jos istutettavaksi kaavoitettu alue hyväksytään pysäköintialueeksi liikkuu rakennuskoneet, kuorma-auto ym. ajoneuvot muutaman metrin päässä kerrostalon seinästä josta syntyy melu- ja pakokaasuhaitta. Erityisesti korostamme, pakokaasusaasteet eivät ole kuvitteellisia vaan tulee olemaan ylitsepääsemätön sietämätön ongelma. Jokainen autot ja moottorit tunteva tietää että dieselmoottorin käynnistäminen synnyttää sankan sinisen savupilven ja kitkerän hajun. Savua riittää niin kauan kuin moottori lämpiää, mitä isompi moottori sitä isompi savun määrä. Talon tuuletusikkunoiden ja ikkunoiden kehikoissa olevien ilmanvaihtokanavien kautta ilmanvaihto suorastaan imee pakokaasut asuntoihin. Sisäilmaongelma voi johtaa terveysviranomaisten tutkimukseen.
4. Kerrostaloasukkaiden mielestä istutettavaksi kaavoitettu alue, tulee pitää edelleen asuintalon ja liiketontin välisenä suoja-alueena. Alue pitäisi myös istuttaa. Näin voidaan estää haittatekijät: esteettinen haitta, melu- ja pakokaasuhaitat.

Lausuntoehdotus

Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 58.1 §:n (Asemakaavan oikeusvaikutukset) rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Maankäyttö- ja rakennuslain 58.2 §:n mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toiminta, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n nojalla kunta voi myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeaminen ei MRL 171 § 2 momentin mukaan saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeusta ei myöskään saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään

rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakennushanke- ja paikka

Hankkeessa on kyse rakennuspaikan pysäköintialueen laajentamisesta. Rakennuspaikkana toimii kiinteistö 182-423-31-6 (Keskuskonila II), rakennuspaikka sijaitsee Jämsänkosken taajaman keskusta-alueella Koivutien ja Koskentien kulmauksessa.

Rakennuspaikalla on voimassa lääninhallituksen 16.2.1994 vahvistama Jämsänkosken keskustan rakennuskaava. Rakennuspaikka on kaavassa osoitettu käyttötarkoitusmerkinnällä K (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Kaavassa on mm. rakennuspaikan pohjoisosaan osoitettu istutettava alueen osa.

Poikkeamisen tarve

Pysäköintialueen laajennus sijoittuisi suurimmalta osin voimassa olevassa asemakaavassa osoitetulle istutettavan alueen osalle, kaavamerkintä ei lähtökohtaisesti salli pysäköintialueen toteuttamista alueelle.

Edellytykset poikkeamisen myöntämiselle

Poikkeamiselle tulee olla maankäyttöön liittyvä erityinen syy. Tässä tapauksessa erityisenä syynä voidaan pitää 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. Erityisenä syynä voidaan myös pitää sitä että osa suunnitellusta pysäköintialueen laajennusalueesta on jo toiminut pysäköintialueena ja ollut valituksen tehneen Asunto Oy Tasalatvan käytössä, alueen maankäyttö on siis osittain jo vakiintunut pysäköintialueeksi.

Poikkeamispäätöstä valmisteltaessa katsottiin että Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n edellytykset poikkeamisen myöntämiselle ovat olemassa kaikilta osin.

Vastineet valituksessa esille tuotuihin seikkoihin (numerointi vastaa numerointia kohdassa Asunto Oy Tasalatvan valitus)

1. sillä ei ole merkitystä kuka on käyttänyt rakennuspaikan pohjoisosassa sijaitsevaa aluetta pysäköintiin tai miten alueen käyttö pysäköintiin on alkanut. Oleellista on se että alueen maankäyttömuodoksi on vakiintunut pysäköintialue ajan saatossa ja tätä on voitu pitää yhtenä perusteluna poikkeamisen myöntämiselle.
2. Poikkeamispäätöksen laitettiin ehtoja, joiden mukaan rakennuspaikan pohjoisrajan suuntainen osuus aidasta on rakennettava vähintään 2,5 metrin (suunnitellun metrin etäisyyden sijaan) etäisyydelle

rakennuspaikan ja valittajan omistaman kiinteistön 182-423-24-5 välisestä rajasta, aidan ja kyseisen rajan väliin on istutettava puista ja/tai pensaista tiheä reunavyöhyke. Em. aidan osuuden väriksi suositeltiin ehtojen mukaisesti paremmin ympäristöön soveltuvaa värisävyä niin kuin esim. vihreätä. Ehtojen tavoitteena oli vähentää valittajan kiinteistöllä sijaitsevan kerrostalon asukkaille koituvia haittoja, jotka mahdollisesti aiheutuisivat laajennetun pysäköintialueen käytöstä. Rakennuspaikalla on aikaisemmin toiminut rauta- ja sekatarvakauppa, nyt rakennuspaikka ja sillä sijaitseva rakennus ja piha-alueet toimivat paikallisen rakennusliikkeen toimipaikkana. Rakennuspaikalla tapahtuva toiminta on oleellisesti muuttunut ja näin ollen voidaan arvioida, että nykyiset liikennemäärät rakennuspaikalla ovat selvästi vähäisemmät verrattuna aikaisempaan. Laajennetulla pysäköintialueella säilytettäisiin mahdollisesti rakennusliikkeen kalustoa ja pysäköitäisiin autoja, joten liikenne alueella ei ole jatkuvaa ja näin ollen häiriöt jäisivät vähäisiksi.

3. poikkeamispäätöksessä annettujen ehtojen mukaisesti suunniteltu aita on rakennettava vähintään 2,5 metrin etäisyydelle rakennuspaikan pohjoisrajasta. Ehtoa noudattamalla rakennuspaikan pohjoispuolella valittajan kiinteistöllä sijaitsevan kerrostalon ja aidan väliin jää tilaa n. 4-5 metriä. Näin ollen voidaan lähimmillään pysäköidä autoja 5-6 metrin etäisyydelle kerrostalosta. Rakennuspaikalla toimii rakennusliike, jonka toiminta ajoittuu arkipäiville päiväsaikaan, ja toiminnan luonne on sellainen, että rakennuspaikalla ei ole jatkuvaa liikennettä. Ottaen huomioon riittävä etäisyys kerrostalon ja pysäköintialueen laajennusosan välillä sekä rakennuspaikalla toimiva liiketoiminta voidaan arvioida että mahdolliset melu- ja hajuhaitat jäänevät vähäisiksi.
4. poikkeamispäätöstä valmisteltaessa katsottiin että Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n edellytykset poikkeamiselle täyttyvät. Osa suunnitellusta pysäköintialueen laajennusalueesta on jo käytön myötä vakiintunut pysäköintialueeksi. Noudattamalla poikkemispäätöksen ehtoja istutuksista ja aidan väriytyksestä sekä pysäköintialueen laajennuksen toteuttaminen ylipäänsä suunnitelmaan perustuen voidaan katsoa että hankkeella on myönteisiä maisema- ja ympäristövaikutuksia. Niin kuin kohdassa 3. todetaan voidaan arvioida, että mahdolliset melu- ja hajuhaitat jäänevät vähäisiksi.

Edellä esitetyn perusteella ja viitaten poikkeamispäätöksen perusteluihin elinvoimalautakunta katsoo, että valitus tulee hylätä.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Jämsän kaupungin hallintosääntö 29 §

Ehdotus

Elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen

Elinvoimalautakunta antaa esittelytekstin mukaisen vastauksen
Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.