

Oikaisuvaatimus toimenpideluvasta 23-387-C, 24-1-OIK

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.02.2024 § 23

98/10.03.00.02/2024

Valmistelija

Lupavalmistelija Niklas Nordström
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)

Päätösehdotus

Johtava rakennustarkastaja Grönroos Daniel

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen aiheettomana.

Poikkeaminen sijainnista:

Asemakaavassa esitetty sijainti et/m on katsottu olevan viitteellinen siltä osin, että tarkkaa sijaintia muuntamolle voi vielä tarpeen mukaan muokata vähäisesti. Mikäli asemakaavassa merkitty tarkka alue ei syystä tai toisesta sovellu muuntamon sijoittamiselle, pienen siirron on tulkittu olevan vähäinen poikkeaminen.

Asemakaavassa merkitty sijainti muuntamolle on VP- alueen laidalla (puistoalue). Myönnetyssä toimenpideluvassa muuntamo on siirretty asemakaavassa määrätystä sijainnista n. 6 m luoteeseen poispäin VP- alueesta Tohtorinaukion laidalle, joka on kaavassa merkitty torialueeksi. Sijainnista on poikettu, koska asemakaavassa merkityllä paikalla on olemassa olevaa käytössä olevaa tekniikkaa (suurjännitelinjat yläpuolella), sekä vanha vesihuoltolinja, jotka vaikeuttavat muuntamon asentamista sekä huoltamista. Käytännössä merkinnän kohdalle on siis mahdotonta sijoittaa muuntamoa, eli asemakaavassa on ollut virhe. Lisäksi VP- alueelle on suunniteltu hulevesiallas ja muuntamon sijoittaminen sen välittömään läheisyyteen toisi mukanaan tulvariskiä, mikä puolestaan vaarantaa alueen sähkösaatavuutta.

Myös et/m merkinnän vieressä oleva ekopistevaraus (eko) on katusuunnitelmassa siirretty pois VP- alueesta torialueen laidalle muuntamon eteen. Muuntamon sijoittaminen ekopisteen viereen on huollettavuuden sekä yleisilmeen kannalta parempi ratkaisu kuin ekopisteen taakse. Lisäksi perustamisolosuhteet ekopisteen takana ovat huonot muuntamolle.

Muuntamon sijoittaminen torialueelle on käyttöturvallisuuden, huollon sekä ylläpidon kannalta parempi sijoitus kuin kaavassa esitetty sijainti, eikä poikkea merkittävästi asemakaavassa määrätystä sijainnista.

Myönnetty poikkeaminen on katsottu vähäiseksi, koska siirto on tapahtunut poispäin VP alueesta, joten puistoalue pysyy puistomaisena, siirto on pieni (6m) ja koska kaavan osoittama sijainti on viitteellinen.

Olemassa oleva tekniikka sekä huonot perustamisolosuhteet tekevät asemakaavassa esitetyn sijainnin kaikin puolin huonommaksi vaihtoehdoksi kuin luvassa myönnetty sijainti.

Poikkeaminen ulkonäöstä:

Asemakaavassa on asetettu ulkonäkövaatimus muuntamolle

(lautaverhoilu).

Vaikka kaavassa on määritetty lautaverhoilu, tätä matkivaa ulkonäköä voidaan katsoa toteuttavan kaavan henkeä riittävästi, sillä ulkonäkö ei muutu merkittävästi valelaudoituksella verrattuna puiseen laudoitukseen. Puinen laudoitus on myös huollon kannalta vaativampi, sekä alttiimpi ilkevallalle.

Asemakaavasta poikkeava sijainnin sekä määräyksistä poikkeavan betonisen valelaudoituksen on katsottu olevan vähäinen poikkeaminen määräyksistä, eikä ole yleisen edun kannalta edellyttänyt naapureiden kuulemista tai erillisen poikkeamisen hakemista.

Töiden keskeytys:

Oikaisuvaatimuksen saavuttua kunnalle rakennusvalvonta päätti olla keskeyttämättä työt, sillä muuntamon rakentaminen on oleellinen osa alueen rakentamiselle. Aluetta palvellut vanha pylväsmuuntamo piti poistaa käytöstä vieressä olevan tietyömaan jatkamista varten, ja vanha muuntamo oli itsessäänkin riittämätön alueen sähkösaatavuuden varmistamiseksi.

Töiden keskeyttäminen olisi tuonut mukanaan kohtuutonta haittaa alueen rakentamiselle.

Rakennusvalvonnasta katsottiin myös, että koska muuntamo on toteutettu elementtirakenteisena ja nostettu paikoilleen yhtenä kappaleena, sekä on pieni rakennelma (n.6 m²) niin muuntamo on suhteellisen helppo siirtää mikäli lautakunta päättää, että oikaisuvaatimus on aiheellinen.

Yhteenveto:

Koska muuntamo ei ole olemassa olevien tietojen mukaan ole kohtuullisella tavalla mahdollista sijoittaa kaavan osoittamaan (viitteelliseen) paikkaan ja koska muuntamolle on ilmeinen kiireellinen tarve, lupa on myönnetty vähäisellä poikkeamisella ja töiden on annettu jatkaa oikaisuvaatimuksesta huolimatta.

Suunnittelija on selvittänyt asiaa kunnallistekniikan, kaavoituksen sekä tonttipalvelujen kanssa ja poikkeamiselle on annettu hyväksyntä kunnan puolesta.

Liite: Kartta- ja kaavaotteita

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Selostus

Asia koskee lupapäätöstä tunnuksella 23-387-C, missä on myönnetty toimenpidelupa puistomuuntamolle. Kiinteistön [REDACTED] omistaja on tehnyt oikaisuvaatimuksen lupaan valitusajan puitteissa.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan päätöksen kumoamista ja uudelleenkäsittelyä, viitaten siihen, että myönnetty poikkeamiset eivät ole vähäisiä, ja olisivat vaatijan mukaan edellyttäneet poikkeamisen hakemista, sekä naapureiden kuulemisen.

Kohteen pääsuunnittelijana on toiminut hyvin kokenut SAFA arkkitehti.

Puistomuuntamo sijoittuu Juhlakallion asemakaavan alueelle.

Asemakaavassa on määritetty sijainti puistomuuntamolle (et/m merkintä) VP-kaavamerkintäalueen reunaan (VP-merkintä = Puistoalue).

Kaavamääräyksissä on määritetty et/m merkinnän kohdalla:

”Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kohdemerkintä. Merkintä sallii enintään 20 k-m² suuruisen muuntamon rakentamisen, jonka julkisivun tulee olla lautaverhoiltu ja kattomuoto on harjakatto.”

Muuntamolle on myönnetty lupa vähäisellä poikkeamisella sijainnin sekä ulkonäön suhteen.

Päätöshistoria