

Oikaisuvaatimus tonttiliittymälupa, Ruistie 5

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.08.2023 § 112
588/10.03.00.02/2023

Valmistelija Kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila ja ympäristötarkastaja
Tuomas Hirvijoki

Kokkolan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnalle on osoitettu postitse 12.7.2023 saapuneeksi kirjattu oikaisuvaatimus lupapäätökseen 272-2023-1 koskien tonttiliittymälupaa osoitteessa Ruistie 5.

Kaupunkirakennelautakunnan päätökset vuosina 2018 ja 2022

Kokkolan kaupunkirakennelautakunta on päätöksillään 5.12.2018 (§ 167) ja 2.11.2022 (§ 156) antanut rakentamisohteet tonttiliittymille. Tämä siitä syystä, että tonttiliittymien rakentamisesta ei Kokkolan kaupungilla ole ollut aiemmin selkeää ohjetta, jonka mukaisesti tonttiliittymän rakentaminen tulisi toteuttaa. Tästä johtuen kaupungissa ilmeni monenlaista tapaa ja käytäntöä tonttiliittymien rakentamiseen, eivätkä kiinteistön omistajat tai haltijat ole olleet tasavertaisessa asemassa keskenään. Tonttiliittymien rakentamisohteessa asuinalueiden tonttiliittymän leveys esitetään uusilla kaava-alueilla katu- tai korttelisuunnitelmassa ja maksimileveytenä on 6,0 metriä. Samoin aikaisemmin rakennettujen alueiden tullessa saneeraukseen on liittymän maksimileveytenä 6,0 m. Päätös perustuu liikenneturvallisuuteen, hulevesien viivytämiseen ja katunäkymään. Päätetyllä max. 6,0 m leveydellä tonttiliittymät jäsentyvät selkeästi ja kadulla liikkujat tiedostavat kohdat, joista tonteilta kadulle liikennöidään. Lisäksi mitä enemmän on vettä läpäisevää pintaa, niin sitä parempi on hulevesien luontainen viivytys. Asuntokatualueen leveys vaihtelee n. 7,0-12,0 m ja katupäällysteen leveys 4,5-6,0 m, jolloin viherkaistan leveys molemmin puolin katua on 1,25-3,0 m.

Kaupunkirakennelautakunta on perustellut päätöstään, että mikäli sallittaisiin tonttiliittymien leveydeksi ihan mitä tahansa, on mahdollista, että viherkaista olisi päällystetty koko tontin mitalta. Katualue muodostuisi tuolloin jäsentämättömäksi kenttämaiseksi kokonaisuudeksi.

Tonttiliittymän leveydeksi päätetty 6,0 metrin leveys on siis sama kuin leveimpien asuntokatualueiden leveys. Pysäköintiruutujen leveytenä pysäköintialueilla on käytetty 2,5 m leveyttä, joten pihalle sopii kaksi autoa pysäköitymään ja lisäksi jää kevyenliikenteen kulkuyhteys tontilta kadulle.

Päätetty 6,0 m liittymän leveys koskee vain kadun ja tontin väliin jäävää kaupungin omistamaa aluetta, joten piha-alueellaan jokainen voi rakennusjärjestyksen ja rakennuslupamääräykset huomioiden tehdä päällystettyä pysäköintialuetta laajemminkin.

Mikäli kiinteistön yli 6,0 m leveälle tonttiliittymälle on saatu rakennus/liittymälupa, niin liittymä on toteutettu luvan mukaisena niin uudisrakennus kuin saneerauskohteissakin.
Kaupunkirakennelautakunnan päätökset ovat liitteenä A ja B.

Liite A § 112 Kaupunkirakennelautakunnan päätös 5.12.2018 § 167

Liite B § 112 Kaupunkirakennelautakunnan päätös 2.11.2022 § 156

Kokkolan rakennusjärjestys

Kokkolan kaupungin rakennusjärjestyksessä (valtuuston hyväksymä 1.7.2020), kohdassa 5.7 (Rakennuspaikan liikennejärjestelyt) sanotaan seuraavasti: "Tonttiliittymä on kadun reunasta tontin rajalle johtava kulkutie. Tonttiliittymän rakentamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja tai haltija Maankäyttö- ja rakennuslain 88 §:n mukaisesti. Vastuu tonttiliittymän suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista on tontin omistajalla tai -haltijalla. Asuinalueiden tonttiliittymän leveys esitetään uusilla kaava-alueilla katu- tai korttisuunnitelmassa ja maksimileveytenä on 6,0 m. Samoin aiemmin rakennettujen alueiden tullessa saneeraukseen on liittymän maksimileveytenä 6,0 m. Teollisuusalueiden tonttiliittymäleveydet tulee sopia kaupunkiluvituksen ja kaupunkisuunnittelun kanssa tapauskohtaisesti." Kokkolan rakennusjärjestys on esitetty liitteessä C.

Liite C § 112 Kokkolan rakennusjärjestys 2020

Tonttiliittymälupa, Ruistie 5

Kiinteistön 272-163-7-1 (osoite Ruistie 5) omistaja haki Kokkolan kaupungin sähköisen asiointipalvelun kautta 12.6.2023 yli 6,0 m tonttiliittymälupaa. Kiinteistön omistaja olisi halunnut palauttaa liittymän ennen Ruistien saneerausta olleeseen leveyteen. Perusteluita olivat seuraavat; 6,0 m on kahdelle autolle liian kapea varsinkin talvella, pihan ulkonäölliset syyt, peräkärryn käyttö on lähes päivittäistä ja kärryn käyttäminen liian kapealla liittymällä on erittäin hankalaa varsinkin kun taloudessa on kaksi autoa ja tämän hetkisessä tilanteessa, jossa joutuu hoitamaan kapeaa viherkaistaletta on hankala. Mm. robottileikkuri ei kykene leikkaamaan kaistaletta ja leikattu heinä kulkeutuu asfaltoidulle osuudelle. Kiinteistön sijainti on esitetty liitteessä D.

Liite D § 112 Sijainti

Asiasta pyydettiin lausunto kaupunkisuunnittelulta. Infrasuunnittelija antoi hakemuksesta kieltävän lausunnon 21.6.2023: "Ruistien saneerauksen yhteydessä kaupunki on Kaupunkirakennelautakunnan päätöksen mukaisesti (5.12.2018 § 167) kaventanut yli 6,0 m ajoneuvoliittymät 6,0 metriin. Hakija anoo lupaa säilyttää liittymän leveys aiemman leveyden mukaisena. Liittymän leveys ennen saneerausta oli 11,70 m, sen lisäksi kiinteistön omistaja on tehnyt luvattomasti yhden ylimääräisen 3,0 m

liittymän kaupungin viheralueelle. Rakennusluvan yhteydessä vuonna 1995 hyväksytty liittymän leveys on ollut 5,5 m. Koska aiemmalle 11,70 m leveälle ajoneuvoliittymälle ei ole viranomaisen myöntämää lupaa, Kaupunkirakennelautakunnan päätöksen mukaisesti suurin hyväksytty ajoneuvoliittymän leveys voi olla 6,0 m.” Kaupungin infrasuunnittelijan lausunto on oheisaineistossa A. Liittymästä otetut 9.8.2023 päivätyt valokuvat ovat oheisaineistossa B.

Oheisaineisto A § 112 Kaupungin infrasuunnittelijan lausunto
Oheisaineisto B § 112 Valokuvat 9.8.2023

Kiinteistölle annettiin kielteinen tonttiliittymälupapäätös 4.7.2023 perustuen infrasuunnittelijan lausuntoon, Kokkolan Kaupunkirakennelautakunnan päätöksiin 5.12.2018 § 167 ja 2.11.2022 § 156 sekä Kokkolan rakennusjärjestykseen. Päätös perustui myös kuntalaisten yhdenvertaiseen kohteluun, liikenneturvallisuuteen, katunäkymään ja hulevesien viivyttyttämiseen. Lupapäätös on esitetty oheisaineistossa C.

Oheisaineisto C § 112 Lupapäätös 272-2023-1

Kaavoitus

Ruistiellä on voimassa oleva asemakaava (20.2.1995), jossa tonttien katualueen edusta on merkitty istutettavaksi puuriviksi. Asemakaava on esitetty oheisaineistossa D.

Oheisaineisto D § 112 Asemakaava 20.2.1995

Oikaisuvaatimus

Kiinteistön Ruistie 5 omistaja on 12.7.2023 päivätyllä kirjeellä osoittanut rakennus- ja ympäristölautakunnalle oikaisuvaatimuksen tonttiliittymälupapäätökseen (272-2023-1). Perusteluina ovat seuraavat;

- 6,0 m kahdelle autolle liian kapea varsinkin talvella
- pihan ulkonäölliset syyt
- peräkärryn käyttö lähes päivittäistä ja kärryn käyttäminen liian kapealla liittymällä on erittäin hankalaa varsinkin kun taloudessa on kaksi autoa
- tämän hetkinen tilanne, jossa joutuu hoitamaan kapeaa viherkaistaletta on hankala. Mm. robottileikkuri ei kykene leikkaamaan kaistaletta ja leikattu heinä kulkeutuu asfaltoidulle alueelle.
- asuinalueellamme on myönnetty rakennuslupia leveämmille liittymille.

Kiinteistön omistaja on oikaisuvaatimuksessaan esittänyt, että haluaa rakentaa liittymän omalla kustannuksella siihen leveyteen mikä se oli. Oikaisuvaatimus on esitetty oheisaineistossa D.

Oheisaineisto E § 112 Oikaisuvaatimus

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että oikaisuvaatimus on aiheeton eikä viranhaltijapäätöstä (liittymälupa 272-2023-1) ole syytä muuttaa.

Liittymälupapäätös perustuu Kokkolan kaupunkirakennelautakunnan päätöksiin 5.12.2018 § 167 ja 2.11.2022 § 156, kaupungin voimassa olevaan rakennusjärjestykseen ja sen määräyksiin sekä kaupunkisuunnittelun infrasuunnittelijan hakemuksesta antamaan lausuntoon. Päätös varmistaa kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun sekä liikenneturvallisuusnäkökohtien ja katunäkymävaikutusten huomioimisen. Viherkaistan säilyttäminen varmistaa myös hulevesien luontaisen viivytyksen tontilla.

Käsittely

Puheenjohtaja Haimakainen esitti, että Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen hakijan esittämien perusteiden.

Jäsenet Hiltunen ja Lassila kannattivat esitystä. Koska oli tullut pohjaesityksestä poikkeava esitys, tuli suorittaa äänestys. Äänestys suoritettiin avoimella nimenhuudolla. Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys oli JAA ja Haimakaisen vastaesitys oli EI.

Äänestyksen tulos: pohjaesitys JAA sai kaksi (2) ääntä ja vastaesitys EI sai kahdeksan (8) ääntä. Näin Haimakaisen vastaesityksestä tuli lautakunnan päätös.

Liite E § 112 Äänestyslista

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti hyväksyä oikaisuvaatimuksen hakijan esittämien perusteiden.

Eriävä mielipide

Vs. kaupunkilupapäällikkö Tuomas Hirvijoki jätti asiasta eriävän mielipiteen.