

12.5.2025

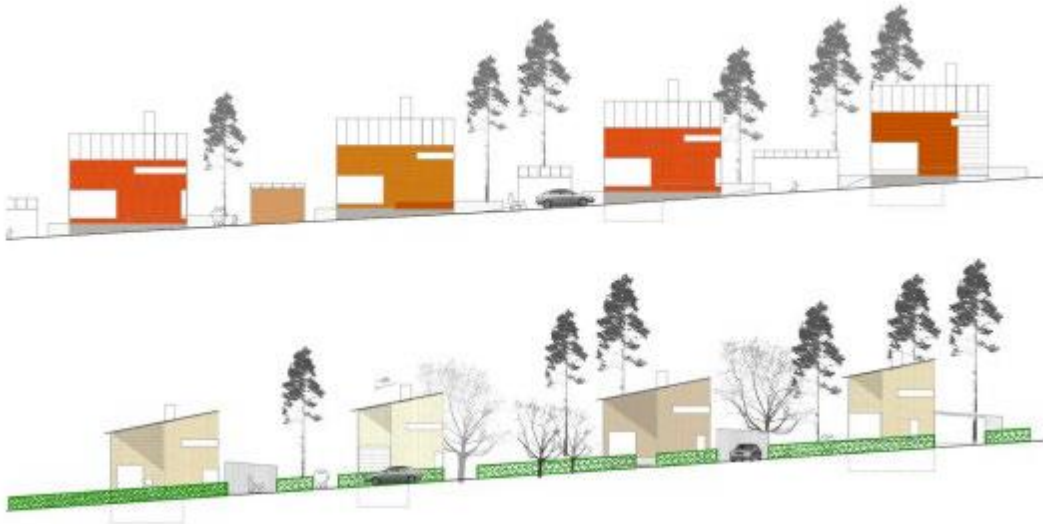
Asukkaat: Kissankäpälä5, Kissankäpälä 6, Liekokuja 3, Liekokuja 4, Palosirkanpolku 5, Palosirkanpolku 10

Pasolanharjun asukkaat ovat lähettäneet liitteen 1 vetoomuksen 14.4.2025 (asianro 165, asialuokitus 10.03.99.01/2025, 16.4.2025). Vetoomuksessa asukkaat toteavat (lyhentäen ydinkohdat): ”Alueen rakennuskannasta on tulossa visuaalisesti ottaen varsin kirjava, mikä ei ole ollenkaan hyvä. Jo olemassa olevien rakennusten eteen on rakennettu tai suunnitellaan rakennettavaksi rakennusmassaltaan varsin toisenlaista rakennusta. Kattokaltevuuksien suunta vaihtelee samassa korttelissa olevien talojen kesken... rakennustarkastaja sanoi heille, että korttelin ensimmäisenä nouseva rakennus määrittää pitkälti koko korttelin rakennuskannan visuaalisesti.” Lisäksi Asukkaat ovat viitanneet Rakentamislain 44 § 2 kohtaan, jossa ymmärtävät kohdan tarkoittavan sitä, että rakennus soveltuu myös saman korttelin naapurirakennuksiin niin arkkitehtuurisesti ajatellen kuin rakennuksen korkeuden suhteen. Asukkaat viittaavat myös alueen naapurisopuun, jotta rakennettu ympäristö ei poikkeaisi merkittävästi toisistaan. Allekirjoittaneet ovat osoittaneet pyyntönsä tekniselle johtajalle ja toivoneet, että em. kohdat otetaan huomioon tulevia rakennuslupia käsiteltäessä.

Vastine liittyen vetoomukseen Pasolanharjun omakotitaloalueen rakentamisesta:

Esitetty ongelma liittyy Pasolanharjun kaavaan ja rakentamistapaohjeeseen (Liite 2 ja 3). Rakentamistapaohje on viranomaisen kannanotto siitä, mikä on suositeltava rakentamistapa tietyllä alueella. Rakentamistapaohjeet on hyväksytty osana asemakaavaa, jolloin ne ovat sitovia.

Rakentamistapaohjeilla täydennetään ja selvennetään asemaakaavan määräyksiä ja merkintöjä.

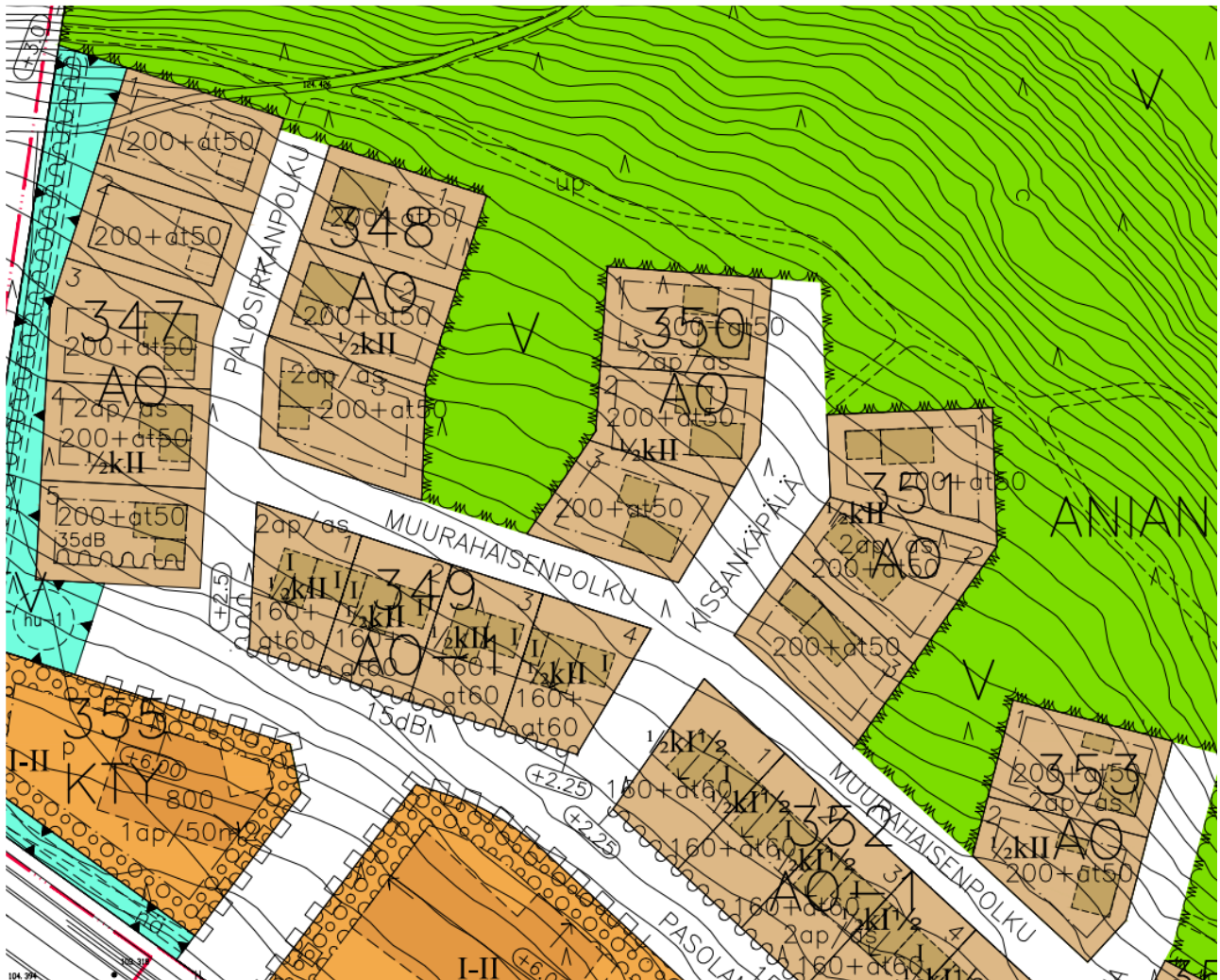


Kuva 1. Rakentamistapaohjeen (liite 2) mukaiset rakennukset

Rakentamistapaohjeessa on yksityiskohtaisesti esitetty mm. ”Kattomuodon tulee olla satula - tai pulpettikatto. Kattokulman tulee olla välillä 1:5– 1:2 (11-27 astetta). Talousrakennuksissa ja autosuojissa tulee kattomuodon olla yksinkertaisempi, pulpettikatto. Kortteleissa 347, 348, 353, 354, 357, 358 ja 359 harjasuunta on harjua nousevan pihakadun suuntainen. Muissa kortteleissa 349, 350, 351, 352, 360, 361, 362 ja 363 harjasuunnan tulee olla Pasolanharjuntien suuntainen.”...

Esimerkiksi osoitteessa Palosirkkanpolku 10 rakennuksen harjasuunta olisi tullut olla pihakadun suuntainen, mutta sille on alun perin annettu lupa poiketa tästä 90 astetta. Tämä muutos määritti myös alapuolella oleva talon harjan suuntaa. Kattokulmat ovat sinänsä olleet kaavan mukaiset. Toinen missä alueella on ”poikettu” on kerrosluku. Kaava sanoo, että rakennus voi olla korkeintaan $\frac{1}{2}$ k II eli 2,5-kerroksinen. Käytännössä kun kerroslukua ei ole kaavamääräyksessä alleviivattu, niin on sallittu alun perin myös 1-kerroksiset ratkaisut.

Kaavamääräyksissä AO $\frac{1}{2}$ k II määrittää: Murtoluku ($\frac{1}{2}$) roomalaisen numeron (II) edessä osoittaa, kuinka suuren osan suurimman kerroksen kerrosalasta saa kellarikerroksen tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi ja roomalainen luku II osoittaa, että kerrosmäärä on kaksi. Käytännössä kaavan mukaisen rakennuksen kerrosmäärä olisi tullut olla 2,5 kerrosta. **Tonttien koko on määritetty 2,5-kerroksisille rakennuksille.** Koska kaavamääräyksen kerroslukua ei ole alleviivattu ja alueen ensimmäisissä lupapäätöksissä on sallittu 1-kerroksisten rakennusten rakentaminen, on alue lähtenyt rakentumaan 1-kerroksisille rakennuksille.



Kuva 2. Pasolanharjun Kaavamääräykset (liite 3)

Tämä on se varsinainen ongelma eli kun talot on rakennettu tähän asti 1-kerrosratkaisuina, niin nyt uudet hakijat haluaisivat rakentaa (lupahakemus ei ole vielä sisällä, mutta ovat esitelleet naapureille suunnitelmiaan) 2-kerroksisen. Eli se olisi rakennusmassaltaan ja korkeudeltaan muista poikkeava, mutta kaavamääräyksen mukainen. Tämä suunnitelma on aiheuttanut naapurustossa vetoomuksen (Liite 1).

Yhteenveto:

Pasolanharjuun oli alun perin tarkoitus rakentaa 2,5-kerroksisia pientaloja eli kerrosalaa suhteellisen pienelle maa-alalle, joista osassa kaduista harjan piti olla pihakadun suuntainen. **Koko alueen kaava on rakennettu tuolle periaatteelle.**

Alueelle on kuitenkin rakentunut 1-kerroksisia suuripinta-alaisia taloja, jotka eivät ole kaavan rakentamistapaohjeen mukaisia. Kaava ei ole noille talomalleille sopiva, vaan tontit ovat liian pieniä niille.

Pasolanharjun asemakaava sallii 1- ja 2,5-kerroksiset ratkaisut. Rakentamislupa on myönnettävä, kun se on asemakaavan mukainen (RakL 44 §). **Viranomaisen lupapäätösten tulee olla oikeusharkintaisia** eli lupa on myönnettävä, kun lupahakemuksessa on osoitettu myöntämisen edellytysten täyttyminen. Viranomaisella ei ole mahdollisuutta olla myöntämättä lupaa, jos rakennus on kaavamääräysten ja muun lainsäädännön mukainen.

Mikäli asemakaavaa ei muuteta, jää naapureille mahdollisuus tehdä oikaisuvaatimus lupapäätöksestä, jolloin ratkaisun käsittely siirtyy ylempiin oikeusasteisiin ja myös mahdollinen rakentaminen viivästyy. Toisaalta rakentajalla on oikeus hakea aloittamisoikeutta vakuutta vastaan, vaikka rakentamislupa ei olisi saanut lainvoimaa.

Asemakaavan muutos voi olla mahdollinen, mutta käytännössä hankala, hidas ja sen muuttaminen voi olla vaikeaa. Kunta ei mielellään lähde muuttamaan vahvistettua asemakaavaa.

Asikkalan kunnanhallitus

Selvityksen alustus ja lisätietoa:

Miia Virolainen

Kimmo Sutinen

Rakennustarkastaja
Tekniset palvelut, Rakennusvalvonta

Kaavoituspäällikkö
Asikkalan kunnan kaavoitus

044 7780948
miia.virolainen@asikkala.fi

044 778 0270
kimmo.sutinen@asikkala.fi

Liitteet:

- 1 Pasolanharjun asukkaiden vetoamus
- 2 Pasolanharjun rakentamistapaohjeet
- 3 Pasolanharjun kaavamääräykset