

Palokujan tontinvuokrien jatko - rakennuslautakunnan lausunto

Teknltk 29.08.2023 § 72

Valmistelija:

vt. kuntateknikan päällikkö Heikki Määttänen

puh. 050 410 9665

heikki.maattanen@parikkala.fi

kiinteistösihteeri Sari Silventoinen

puh. 044 781 1225

sari.silventoinen@parikkala.fi

Osoitteessa Palokuja 2 ja 4 (kaavamerkintä AL/s 138) on kaksi vuokratonttia, joiden vuokrasopimus on päättymässä. Yksi vuokraoikeuden haltija on esittänyt pidempikestoista vuokrasopimusta. Aluetta tulee kuitenkin periaateratkaisuna käsitellä yhteisenä ratkaisuna koko korttelin osalta. Tonteilla on rakennettuna omakotitalo. Tonttien vieressä on kolmas hieman suurempi tontti, joka on kunnan omistuksessa ja hallinnassa, kyseiseltä tontilta kunta puratti vanhan omakotitalon.

Esillä olevien tonttien kohdalla on vuonna 2016 vahvistunut asemakaava ja tonttien kaavamerkintä on AL/s ja AL. Asemakaavan mukaan tonteille voisi rakentaa kolmikerroksisen asuinliikerakennuksen. Kaavan valmistumisen jälkeen on asuinliikerakentamisen suhdanteet muuttuneet hyvin voimakkaasti, lisäksi taajamassa on hyvillä paikoilla useita vastaavia tontteja. Tämän hetkisessä kaavoitustilanteessa tonttien kaavamerkintä harkittaisiin eritavalla.

Esityslistan viitteenä on ote voimassaolevasta asemakaavasta.

Kysymyksessä olevilla tonteilla nykyiset rakennetut rakennukset ovat hyvin luonteenomaisia ja soveltuvat hyvin ympäristöönsä.

Vuokratonttien sopimuksien jatkos osalta tulee tehdä periaatepäätös, jatketaanko sopimuksia vain lyhyitä jaksoja kerrallaan, jolloin vuokraoikeuden haltijalla ei ole mahdollista tehdä kiinteistölle pidempikantoisia suunnitelmia tai parannuksia. Näissä tilanteissa rakennuksien tilanne vääjäämättä rapistuu melko nopeasti. Mikäli vuokrasopimusta jatketaan pidempikestoisesti, tulee kaavoituksen osalta tehdä periaateratkaisu, että kaavan mukaisesta toteutuksesta luovutaan. Tällöin vuokraoikeuden haltijalla on mahdollisuus parantaa rakennuksia tai äärimmillään rakentaa uusi. Rakentaminen edellyttää kuitenkin poikkeamista tai kaavaa tulee tarkistaa. Kunnan omistaman tontin osalta jää edelleen mahdollisuus asuinliikerakentamiseen, mutta alueen luonteen mukaisesti tulisi rakentamisessa mahdollisesti pitäytyä kahteen kerrokseen.

Koska vuokrasopimuksien pidempi jatkaminen sitoo kaavan toteutusta, tulee ratkaisulle olla kunnanhallituksen hyväksyminen. Myös rakennuslautakunnan lausunto olisi asiassa paikallaan.

Esittelijä: Tekninen johtaja Kupiainen Mikko

Päätösehdotus

Lautakunta päättää pyytää asiasta rakennuslautakunnan lausunnon, jonka jälkeen lautakunta käsittelee asiaa uudelleen.

Päätös

Hyväksyttiin.

Rakltk 20.09.2023 § 22
17/10.00.02/2023

Valmistelija:
rakennustarkastaja Ari Haapsaari
puh. 050 570 9523
ari.haapsaari@parikkala.fi

Teknisessä lautakunnassa on vireillä Parikkalan keskustaajaman asemakaavan alueella tontinvuokrasopimuksien jatkaminen, jossa vuokrattujen tonttien tilanne ei vastaa voimassaolevan asemakaavan tilannetta. Osoitteissa Palokuja 2 ja 4 sijaitsevat pientalot vastoin asemakaavan AL/s ja AL 3KRS merkintää.

Sinällään esillä olevassa korttelissa ovat rakennukset istuvat hyvin luontaisesti taajamakuvaan. Korttelin kolmas tontti on luonteeltaan erilainen ja on kunnan omistuksessa ja hallinnassa. Kolmas tontti on tätä nykyä rakentamaton.

Tekninen lautakunta pyytää rakennuslautakunnan lausuntoa tonttien tulevaisuuden käyttöön liittyen.

Esittelijä: Rakennustarkastaja Haapsaari Ari

Päätösehdotus

Rakennuslautakunta toteaa lausuntonaan seuraavaa:
Korttelin tontteja tulee käsitellä keskenään samalla tavalla lukuunottamatta tyhjillään olevaa kunnan hallinnoimaa tonttia. Mikäli molemmilla yksityisillä vuokraoikeuden haltijoilla on yhtenevä tahtotila kehittää tontteja olevien pientalojen pohjalta, ei rakennuslautakunta näe ongelmaa vuokrasopimuksien pidempiaikaiselle jatkamiselle.

Mahdollinen rakennusluvitus tulee kuitenkin käsitellä poikkeusmenettelyllä tai asemakaavaa tulee muuttaa esitetyllä tavalla.

Kolmatta kunnan hallinnoimaa tonttia, joka katukuvaltaan liittyy yhtälailla Parikkalantien näkymään, voidaan käsitellä eri tavalla. Luontevan kokonaisuuden huomioiden näyttäisi, että tontin kerroskorkeutena tulisi pitäytyä korkeintaan kahdessa kerroksessa.

Päätös

Hyväksyttiin.