

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-426-0010-0023

Kiinteistön nimi Koko tila
SUOVANMAA
Pinta-ala 10432 m²
Kaavatilanne Asemakaava 141216§71
Asemakaavan vuosi 2016
Rakennettu kerrosala 280 m²

TOIMENPIDE Varastorakennuksen käyttötarkoituksen muutos korjaamorakennukseksi

Lisäselvitykset Toimenpide: käyttötarkoituksenmuutos
Käyttötarkoitus: 162 kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennukset
Huoneistojen lukumäärä: 1huoneistoa
Kokonaisala: 404m²
Kerrosala: 308m²

POIKKEUS Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mom 1. mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Poikkeamista haetaan kaavan korttelialueen käyttötarkoituksesta.

ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Hakija kuullut itse naapureita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukainen alkukatselmus ei ole tarpeen.

Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Maankäytön suunnittelija
24.08.2023
lausunto

Liitteet Naapurin kuuleminen 4 kpl
Lausunto 1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl
Asemapiirros 1 kpl
Hakemus vireilletullessa 1 kpl
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä 1 kpl

ESITTELIJÄN TEKSTI Aiottu rakennuspaikka on n. 1 ha:n suuruinen tila SUOVANMAA 635-426-10-23. Tila on muodostettu vuonna 1974 suoritetussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-426-10-14. Muodostunut kiinteistö on merkitty rekisteriin 8.5.1974. Toimituksessa muodostettiin 10 tilaa.

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee luvalla 190/76 ja 1978 valmistunut varastorakennus 280 k-m².

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Alueen kaavoitustilanne, hakemuksen sisältö ja poikkeamisen tarve

Alueella on voimassa vuonna 1985 vahvistettu Pälkäneen kirkonseudun osayleiskaava sekä vuonna 1978 vahvistettu Kenraalinkiven rakennuskaavan muutos, jossa rakennuspaikka sijoittuu maatalousalueelle (M). Yleiskaavassa alueen osalle on osoitettu viherväylä. Pirkanmaan maakuntakaavassa (2040) alueelle on osoitettu maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Pälkäneen kulttuurimaisema. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lisäksi on osoitettu kasvutaajamien kehittämisvyöhyke. Maakuntakaavan kehittämissuosituksen mukaan, alueen maaseutualueet sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet tulee turvata tulevaisuuden yhdyskuntarakenteen laajentumisalueeksi. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ensisijaisesti ohjattava taajama-alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikennejärjestelyihin, erityisesti joukkoliikenteen mahdollistavaan yhdyskuntarakenteeseen, infrastruktuuriin, palvelujen saavutettavuuteen, toimiviin virkistysalueisiin sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen turvaamiseen.

Hakemuksen liitteenä olevissa suunnitelmissa on esitetty käyttötarkoituksen muutoksen alainen rakennus ja liittymä kiinteisölle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mom 1. mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Poikkeamista haetaan kaavan korttelialueen käyttötarkoituksesta.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa säädetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Erityistä syytä ei ole määritelty tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen esitöissä, mutta rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan oikeus- ja lupakäytännössä vakiintuneen tulkinnan mukaan erityisen syyn on liityttävä jollain tavoin maankäytön tavoitteisiin ja MRL:n tavoitteiden toteutumiseen. Hakijaan liittyvät henkilökohtaiset syyt tai taloudelliset syyt eivät ole erityisiä syitä. Erityisillä syillä hakija myös osoittaa, että hanke on toteutettavissa vaarantamatta kaavasta, säännöksistä tai määräyksistä

johtuvia päämääriä, joihin säännönmukaisella menettelyllä pyritään.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):

"Korjaamorakennukseksi muutettava nykyinen varasto- ja teollisuusrakennus on ajalta ennen asemakaavaa ja se sijaitsee tarkoituksenmukaisesti ja saavutettavasti liikennealueiden reunalla, ei esim. AO-korttelin keskellä. Rakennus on tilava ja sitä on aikanaan käytetty raskaan kaluston korjaamona, joten sen ominaispiirteet tonttipiha mukaan lukien soveltuisivat suoraan autojen huoltamiseen ilman tarvetta muuttaa rakennuksen fyysisiä ominaisuuksia. Yrityksen palveluille on valmiiksi kysyntää, joten koko hanke lisää osaltaan Pälkäneen kunnan elinvoimaa. Toiminta olisi helppoa käynnistää ilman merkittäviä välikustannuksia.

Korjaamotoiminta ei muuttaisi maataloustontin ympäristöä, josta valtaosa säilyisi nykyisessä viljelykäytössä. Asiakkaat saapuisivat korjaamolle aikavarauksen perusteella, jolloin pihaa ei tarvitsisi varata tai muokata ajoneuvojen odotuspysäköintiin. Kyttäläntien liikennemäärien ei odoteta oleellisesti kasvavan 1-2 henkilöä työllistävän korjaamon vuoksi."

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta voidaan sallia, koska kysymyksessä on olemassa olevan, aiottuun käyttöön hyvin soveltuvan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason säilyttäminen. Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy poikkeuksen myöntämiseen saman lain 58 §:n 1 momentissa säädetystä kiellosta.

Johtopäätökset

Rakennuspaikalle on rakennettu kuntatietojärjestelmän mukaan 280 m² suuruinen varistorakennus, jolle haetaan käyttötarkoituksen muutosta korjaamorakennukseksi. Rakennuspaikalle ei esitetä uudisrakentamista. Kiinteistölle on olemassa oleva hyvä, aiottua käyttöä hyvin palveleva tieyhteys Kyttäläntieltä.

Koska hankkeessa on kyse olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta, sen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa alueen kulttuurimaisema-arvoihin. Poikkeamisella on vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön.

Ottaen huomioon MRL:n 171 § tarkoittamana poikkeamista puoltavana erityisenä syynä jo olemassa olevan, aiottuun käyttöön soveltuvan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen korjaamorakennukseksi sekä sen, että käyttötarkoituksen muutoksella tuetaan alueen tarpeellisen palvelutason säilyttämistä, voidaan todeta, että varastokäytössä olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos korjaamorakennukseksi ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemuksen tueksi on erityisiä

syitä.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 171 §, 173 § ja 174 §
MRA 85 §, 86 § ja 88 §

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että hakemuksen mukainen poikkeaminen myönnetään ja hakemus hyväksytään.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.11.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 28.12.2023.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 29.12.2024 asti. Poikkeamispäätös tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole valitettu.

Ennen rakentamisen aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän haettava rakennuslupa ja esitettävä siinä yhteydessä todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava valitusajan päätyttyä.

Valmistelija Arttu Jokinen
johtava rakennustarkastaja

Tiedoksi Hakija
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

VALITUSOSOITUS

Rakennus- ja ympäristöjaoston päätökseen saa hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valituskirjelmä on toimitettava Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Päätöksen antamispäivä 28.11.2023

Valitusviranomaisen, osoite ja postiosoite:
Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1,
13100 HÄMEENLINNA
Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao@oikeus.fi
FAX: 0295642269

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- rakennus- ja ympäristöjaoston päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, liitettävä valituskirjelmään valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Hallinto-oikeus perii päätöksistään oikeudenkäyntimaksun, joka v. 2019 alkaen on 260 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)