

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2023-134 Päätöspäivämäärä

---

**Rakennuspaikka**

560-418-9-964  
Pinta-ala 14192.0

Erkontie 16  
16300 ORIMATTILA

Kaava Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)

**Hakija**

Hämeenmaan Kiinteistöt Oy  
PL 41  
15111 LAHTI

**Toimenpide**

Poikkeamispäätös  
Myymläarakennuksen laajentaminen.

**Poikkeukset**

Rakennusalueenrajan ylitys 360 m<sup>2</sup> paikoitusalueen puolelle. Rakennusalueenrajan ylitys ei vähennä oleellisesti parkkipaikkojen määrää, asemakaavan vaatimus ylitetään reilusti (vaatimus 126 ap, tontilla 270 ap). Rakennuksen laajentaminen kyseiseen kohtaan ei vaikuta naapurikiinteistöihin. Rakennusalueen ylitys mahdollistaa paremman sisäisen kulkuyhteyden nykyiseltä liukuportaalta laajennuksen uudelle sisäänkäynnille ja selkeämmän tilarymittelyn.

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

**Rakennuspaikka**

Orimattilan keskustassa sijaitseva kiinteistö 560-418-9-964 osoitteessa Erkontie 16.

**Kaavoitustilanne**

Alueella on voimassa asemakaava A198 (Kv 14.3.2022, HHAO 15.6.2023). Rakennuspaikka on asemakaavassa Liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennusoikeutta on 9 500 k-m<sup>2</sup>.

**Suunniteltu rakentaminen**

Kiinteistöllä olevaa 6 927 k-m<sup>2</sup> suuruista myymälää on tarkoitus laajentaa 1 900 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä on lisäksi 102 k-m<sup>2</sup> suuruinen autopesula.

**Poikkeamisluvan tarve ja päätösvalta**

Poikkeamislupaa haetaan rakennusalan ylitykselle. Kaavan mukainen rakennusoikeus on riittävä.

Hakemuksen mukainen rakentaminen vaatii maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan poikkeamisluvan. Päätöksen tekee MRL:n mukaan kunta ja kunnan hallintosäännön mukaan kaavoituspäällikkö.

**Poikkeamisen edellytykset**

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakija on perustellut rakennusalan ylitystä rakennuksen sisäisillä järjestelyillä. Rakennusalueen ylitys mahdollistaa paremman sisäisen kulkuyhteyden nykyiseltä liukuportaalta laajennuksen uudelle sisäänkäynnille ja selkeämmän tilaryhmittelyn.

### **Nykytilanne**

Asemakaavamuutos Prisman laajennusta varten edellytti kaupunkikuvallista ja liikenteellistä tarkastelua erityisesti Erkontien kohdalla. Eri vaihtoehtojen jälkeen kaavatyössä päädyttiin ratkaisuun, jossa laajennus rajattiin koillisessa tiukasti Erkontien vanhan ajolinjan reunaan. Kaakossa laajennusalue rajattiin siten, että viereisen Ostoskeskus Orimatin ja Prisman väliin tulee jäädä ajolinja ja torivaraus. Rakennusalan lounaisreuna on piirretty asemakaavaan sen suunnitelman pohjalta, joka laajentamisesta oli käytössä kaavatyön aikana. Vain koilliseen ja kaakkoon ulottuvat laajentamisen rajat on osoitettu kaavassa rakennusalan sivuun kohdistuvalla sitovalla nuolimerkinnällä.

Päivitetyn suunnitelman myötä laajennus ulottuu lounaassa noin 31 metriä rakennusalan ulkopuolelle rakennuksen pitkän sivun suuntaisesti. Kaakon puoleinen julkisivu on kaavan määräämässä linjassa.

Asemakaavaan on merkitty pieni toriaukio Prisman ja Ostoskeskus Orimatin väliin. Suunnitelmakuvassa on piirretty pieni terassi torialueelle. Vastaavasti torialueen kivetystä on jatkettu lounaaseen terassia suuremmalle alueelle. Terassin sijainti poikkeaa asemakaavaan merkitystä. Terassi on tarkoitettu kahvilan käyttöön. Pieni terassi torialueella ei häiritse torialueen käyttöä, mikäli torialueen kivetys toteutuu asemapiirustuksen osoittamassa (kaavavarausta suuremmassa) laajuudessa.

Kiinteistölle jää laajentamisen jälkeenkin käyttämätöntä rakennusoikeutta. Lisärakentamista tulee nykyisen rakennuksen kolmelle sivulle. Laajennusalan kasvu lounaaseen päin on toiminnallisuuden kannalta paras ratkaisu, sillä rakennusta ei voi laajentaa Erkontielle päin kaavassa esitettyä rajausta enempää. Ratkaisulla saadaan käytettyä kaavan mukaista rakennusoikeutta tehokkaammin, eikä naapureilla ole ollut rakentamisesta huomautettavaa.

### **Naapurien kuuleminen**

MRL 173 §:n mukaan on ennen poikkeamisluvan ratkaisua kuultava asiasta naapureita tai muita, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Kaupunki on kuullut naapureina Matintie 6 kiinteistön (vanha Jaakkolan kutomo /Rajakontu), Erkontie 12 (Orimattilan Ostoskeskus Orimatti Oy) ja Erkontie 13 (Kiinteistö Oy Säästö-Erkko, Säästöpankin talo). Naapureilla ei ole huomauttamista hankkeeseen.

### **Kaavoituspäällikön päätös:**

Päätän myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 560-418-9-964 asemakaavan rakennusalamerkinnästä hakemuksen mukaisesti siten, että 450 neliön laajennusosa voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle lounaaseen päin. Rakennusalan ylityksestä ei ole haittaa asemakaavan muulle toteuttamiselle tai kaupunkikuvallisille tavoitteille. Poikkeamisella mahdollistetaan rakennusoikeuden tehokkaampi käyttö ja vanhan osan kytkeytyminen paremmin laajennusosaan.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jona aikana tulee hakea rakennuslupaa.

Päätöksen antopäivä: 11.9.2023.

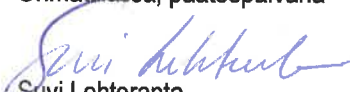
### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL §:t 171 ja 174

### **Rakentamismääräyksiä:**

Rakentaminen edellyttää tämän poikkeamispäätöksen nojalla haettavaa rakennuslupaa. Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Oikaisuvaatimusohje

<b>Päätöksen antopäivä</b> 11.9.2023
Tämä lupapäätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna antopäivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon antopäivänä.
Mikäli olette tyytymätön päätökseen, Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja saada lupa-asianne näin Orimattilan kaupungin kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan käsiteltäväksi.
Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa yllä mainitusta antopäivästä, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.
Oikaisuvaatimus on osoitettava kaupunkikehitys- ja tekniselle valiokunnalle ja toimitettava Orimattilan kaupungin maankäyttöön. Oikaisuvaatimuksen tekijän tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa oikaisuvaatimuskirjelmä. Kirjelmästä tulee käydä ilmi mihin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella.
Orimattilassa, päätöspäivänä  Suvi Lehtoranta Kaavoituspäällikkö puh. 040 515 5183
Orimattilan kaupunki, maankäyttö postiosoite: PL 46, 16301 ORIMATTILA katuosoite: Erkontie 9, 16300 Orimattila sähköposti: kirjaamo(at)orimattila.fi

PERUSTEVALITUSOHJE

<b>Perustevalitusviranomaisen ja -aika</b>	<p>Kunnan hyväksymään taksaan perustuvaan maksuun tyytymätön voi tehdä maksusta verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetun lain (706/2007) 9 §:ssä tarkoitetun perustevalituksen. Perustevalituksen voi tehdä sillä perusteella, että julkinen saatava on määrätty tai maksuunpantu virheellisesti. Perustevalitus on tehtävä viiden vuoden kuluessa sitä seuranneen vuoden alusta lukien, jona saaminen on määrätty tai maksuunpantu.</p> <p>Lasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskuun merkittyyn eräpäivään mennessä.</p>
	<p>Viranomaisen, jolle perustevalitus tehdään, ja sen yhteystiedot:</p> <p><b>Hämeenlinnan hallinto-oikeus</b> <a href="http://www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus">www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus</a> Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna 029 56 42210 faksi 029 56 42269 hameenlinna.hao(at)oikeus.fi Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <a href="https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet">https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</a></p>