

Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2024-109

Päätöspäivämäärä 12.09.2024

Rakennuspaikka

560-427-1-223
Pinta-ala 5355.0

Myrskyläntie 123
16200 ARTJÄRVI

Kaava Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)

Hakija

Suomen Kirvesmiehet Oy
Myrskyläntie 123
16200 Artjärvi

Toimenpide

Poikkeamispäätös

Kiinteistöllä oleva 287 k-m2 suuruinen hirsinen ravintolarakennus halutaan remontoida yhden perheen asuinkäyttöön.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennuspaikka

Artjärvellä sijaitseva kiinteistö 560-427-1-223 osoitteessa Myrskyläntie 123.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava Art8 (Artjärven kv 22.1.1988, Lh 6.7.1988). Rakennuspaikka on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Poikkeamisluvan tarve ja päätösvalta

Poikkeamislupaa haetaan liike- ja toimistorakennusten asemakaavamääräyksestä.

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 rakentamista 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 ei ole erikseen perustellut hakemusta, tarve muutokseen on yksityinen.

Nykytilanne

Marinperin teollisuusalueella on ollut asutusta jo silloin, kun alueen asemakaava on päätetty laatia 80-luvulla. Liiketontin vieressä on erikseen pieni erillispientalojen kortteli. Viereisessä teollisuuskorttelissa on vielä runsaasti rakennusoikeutta käyttämättä.

Orimattilan (ja Artjärven) asemakaavoissa ei ole sitovaa tonttijakoa. Asemakaavan K-korttelin rajat poikkeavat kiinteistörajoista. Rakennuspaikan kiinteistö on länsi- ja pohjoispuolella pienempi, kun asemakaavan K-kortteli. Rakennuksen käytössä oleva pysäköintialue on osittain kaupungin omistaman kiinteistön puolella. Tämä tulee ottaa huomioon, mikäli pysäköintialueelle halutaan tehdä kaapelivetoja tai kiinteitä rakenteita.

Rakennusta tai sen ympäristöä ei ole suojeltu. Käyttötarkoituksen muuttuessa liiketoiminnasta asumiseen liikennemäärät tontilla vähenevät. Asuminen toimintana rajoittaa viereisen teollisuustontin liiketoimintamahdollisuuksia, sillä asuntojen viereen ei voi sijoittaa tiettyjä ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja. Teollisuuskorttelissa on kuitenkin aina ollut asutusta, joten tilanne ei sen osalta muutu. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia ympäristöönsä.

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.

Kiinteistön naapureina ovat Orimattilan kaupunki ja valtio. Kaupunki on pyytänyt naapurin kuulemisen Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri vastualueelta. UUD ELY ei ole antanut lausuntoa kuukauden kuluessa lausuntopyyntöä.

Kaavoituspäällikön päätös

Päätän myöntää poikkeamisluvan kiinteistölle 560-427-1-223 asemakaavan käyttötarkoituserästä siten, että olemassa oleva liikerakennus voidaan muuttaa asuinrakennukseksi. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia ympäristöönsä, eikä estä asemakaavan jäljellä olevan rakennusoikeuden toteuttamista kaavan mukaisena.

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

Päätöksen antopäivä: 16.9.2024

Sovelletut oikeusohjeet

MRL §:t 171, 173 ja 174

Rakentamismääräyksiä:

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

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä
16.09.2024


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 arklauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutahi 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

<p>Perustevalitusviranomaisen ja -aika</p>	<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>Hämeenlinnan hallinto-oikeus www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus 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 https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</p>