Poikkeamispäätös (MRL 171 §) 2019-238 Päätöspäivämäärä 20.12.2019

Rakennuspaikka

560-418-119-4
Pinta-ala 6713.0

Orionaukio 2
16300 ORIMATTILA

Kaava Asemakaava A92 (ohjeellinen tonttijako)

Hakija

Kiinteistö Oy Orimattilan Virastotalo /Sport24Seven International Finland

Toimenpide

Poikkeamispäätös

Kuntosalin rakentaminen olemassa olevaan entiseen valtion virastotaloon.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennuspaikka
Kiinteistöllä 560-418-119-4 sijaitseva entinen valtion virastotalo, osoite Orionaukio 2. Rakennus on 3 129 k-m2, kaksikerroksinen ja käyttötarkoitukseltaan toimistorakennus. Rakennus on valmistunut 1992 ja viimeisin muutostyö on valmistunut 2002.

Kaavoitustilanne
Alueella on voimassa asemakaava A92 vuodelta 2002. Kiinteistö on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH-1). Kaavamääräyksen mukaan enintään 1 000 k-m2 saa käyttää linja-autoaseman ja kaupallisten palvelujen tiloja varten. Kaavalla on määrätty enimmäiskerroskorkeudeksi 2 ja rakennusoikeutta 4 500 k-m2.

Suunniteltu rakentaminen
Kuntosalin rakentaminen olemassa olevaan entiseen valtion virastotaloon. Hakija ei ole esittänyt perusteluja tai erityisiä syitä poikkeamiseen.

Poikkeamisluvan tarve ja päätösvalta
Poikkeamislupaa haetaan asemakaavan käyttötarkoituksesta YH-1.

Hakemuksen mukainen rakentaminen vaatii maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaisen poikkeamisluvan MRL 58 § 2 momentin rajoituksesta. 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.

Erityisenä syynä poikkeamiseen voidaan pitää valtion virastotoimintojen merkittävää vähentymistä, mikä on aiheuttanut tarpeen löytää tiloihin uusiokäyttöä. Käyttö kuntosalina on puolijulkista, palvelua tuottavaa liiketoimintaa, joka ei estä muun kiinteistön käyttämistä asemakaavan mukaiseen toimintaan. Muutokset koskevat vain rakennuksen sisätiloja ja rajoittuvat rakennuksen eteläpäätyyn. Muutosalue on 22 prosenttia rakennuksen kerrosalasta. Rakennuksen pääkäyttötarkoitukseksi jää toimistorakennus.

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.

Suunniteltu uusi toiminta ei muuta nykyisiä pysäköintijärjestelyjä ja asiointi kuntosaliin tapahtuu oman sisäänkäynnin kautta paikasta, joka on ennenkin ollut asiakaskäytössä. Toiminta ei tuo sellaista muutosta rakennuksen ulkopuolelle, joka saattaisi huomattavasti vaikuttaa naapureihin.

Päätös

Hyväksytty

Kaavoituspäällikön päätös:
Päätän myöntää poikkeamisluvan asemakaavan käyttötarkoituksesta siten, että KOY Orimattilan virastotalon eteläpäätyyn (Orionaukio 2) voidaan sijoittaa liikunta- ja hyvinvointikeskus. Rakennuksen muutostyöt edellyttävät erillistä rakennuslupaa.

Rakennuksen osittaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta ei ole haittaa asemakaavan mukaiselle toiminnalle, eikä se estä rakennuksen loppuosaa käytettäväksi toimistorakennuksena.

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

Päätöksen antopäivä 23.12.2019
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 elinvoima- ja teknisen valiokunnan käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa yllä mainitusta antopäivästä, sitä päivää kuitenkaan mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tahi juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimus on osoitettava elinvoima- 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

PERUSTEVALITUSOHJE

Perustevalitus-viranomainen ja -aika	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. Lasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskuun merkittyyn eräpäivään mennessä.
	Viranomainen, jolle perustevalitus tehdään, ja sen yhteystiedot: **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