

Poikkeamishakemus 25-0011-POI

Kunnanhallitus 31.03.2025 § 95
41/10.03.00.06/2025

Asian valmistelija:

Rakennustarkastaja Annika Heikola, p. 050 078 2584

Hakija

Mynämäen Tilikeskus Oy

Rakennuspaikka

Määräala tilasta Vierimaa 1:14 Ruotsinmäen kylässä, osoite Ruotsinpellontie 4. Määräala on rakentamaton. Hakija on tehnyt varauksen tonttiin ja hakijalle on annettu lupa hakea poikkeamista ennen kaupantekoa.

Kaavatilanne:

Asemakaava: Nihattulan asemakaavan muutos,
hyväksytty 15.6.2020
AO-erillispientalojen korttelialue,
kortteli 62 tontti 4

Selostus poikkeamisesta:

Poikkeamista haetaan RakL 57 § 1 mom. nojalla AKL 58 § 1 mom. määräyksistä. Asemakaavan määräyksistä haetaan poikkeusta siten, että AO/erillispientalojen korttelialueen tontille rakennettavan omakotitalon käyttötarkoitus tulisi olemaan liikerakennus, eikä sitä käytettäisi vakinaiseen asumiseen. Rakennuksen käyttö pelkästään liiketoimintaan on asemakaavan vastaista.

Hakijan erityiset syyt ja perustelut hakemukselle:

Rakennettava rakennus olisi täysin omakotitalomainen ulkoapäin ja sisäpuolelta lähes omakotimainen, jolloin se olisi helppo muuttaa takaisin omakotitaloksi. Liiketoiminnasta ei olisi haittaa muulle asutukselle alueella. Työntekijöitä olisi 5–6 ja mahdollinen asiakkaitten liikenne alueella olisi arviolta 0–7 per päivä. Iltaisin liikennettä voi olla, kun asiakkaat toimittavat papereita toimistoajan ulkopuolella. Yritykset siirtyvät tulevaisuudessa enenevässä määrin sähköisyyteen ja todennäköisesti liikenne vähenee myös tästä syystä.

Naapurien kuuleminen:

Kuuleminen on suoritettu RakL 64 § mukaan: ennen poikkeamishakemuksen ratkaisua kuultava naapureita tai muita, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa vaikuttaa. Kahden naapuritilan omistajat ovat jättäneet huomautuksen, johon hakija on antanut vastineen. Huomautus ja vastine ovat oheismateriaalina.

Huomautuksessa puhutaan kaavamuutoksesta, josta ei ole kysymys, vaan AO-tontille rakennettavan omakotitalon käyttämisestä

liikekiinteistönä. AO-tontilla olevan omakotitalon tiloja voi käyttää mm. tilitoimistotoimintaan, jos rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on vakinainen asuinrakennus. Rakennuksen käyttö pelkästään liiketoimintaan on asemakaavan vastaista. Asemakaavaan ei ole tulossa AL-merkintää vaan poikkeamismenettelyssä haetaan mahdollisuutta käyttää omakotirakennusta liiketoimintaan. Hakija on kattavasti perustellut hakemusta arvioimalla liikennemääriä, kulkuyhteyksien säilymisellä ja rakennuksen ulko- ja sisäpuolisilla ominaisuuksilla sekä kaavan AO-tontin rakennusmääräysten noudattamisella.

Poikkeaminen ei muuta asemakaavassa osoitettuja kulkuyhteyksiä. Rakennusala, rakennusoikeus ja yleiset määräykset säilyvät asemakaavan mukaisina.

Rakennustarkastajan lausunto ja perustelut:

Hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuu Nihattulan asemakaava alueen AO-alueelle. Tontti rajautuu pohjoisessa rakennettuihin AO-tontteihin, idässä kunnan omistuksessa olevaan puistoalueeseen ja lännessä rakentamattomaan AO-tonttiin.

Hakija on esittänyt alustavat luonnokset rakennuksista; päärakennus vastaa julkisivultaan, korkeudeltaan ja sisätiloiltaan omakotitaloa. Suunnitelmien mukainen rakentaminen ei poikkea alueen olemassa olevasta rakennuskannasta ja se sopeutuu hyvin ympäröivään rakentamiseen. Rakennusten käyttötarkoitus on tarvittaessa mahdollista muuttaa omakotitaloksi hakemalla käyttötarkoituksen muutosta rakentamisluvalla.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei muuta asemakaavassa osoitettuja kulkuyhteyksiä. Rakennusala, rakennusoikeus ja yleiset määräykset säilyvät asemakaavan mukaisina. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan muuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia eikä hanke ole ympäristöstä poikkeavaa rakentamista.

Liite: Hakemus, ote asemakaavasta, naapurien huomautus, hakijan vastine

Päätösehdotus
(kj):

Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan yllä mainituin perusteluin. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä kun tämä päätös on saanut lainvoiman ja vastaavaa rakentamislupaa on haettava poikkeamispäätöksen voimassaoloaikana.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöksen antaminen:

Kuulutuksen julkaisupäivä on 3.4.2025 ja päätöksen antopäivä on 10.4.2025, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.