

Poikkeamispäätös tilalle 562-417-1-179

Ympäristölautakunta 10.12.2024 § 109
550/10.03.00.01/2024

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar

Poikkeamishakemus

Rakennuspaikka: tila Omakoti 562-417-1-179, rakennuspaikan ja kiinteistön pinta-ala 2 170 m².

Rakennushanke:

Autokorjaamon perustaminen kiinteistöllä jo sijaitsevaan ja olemassa olevaan talousrakennukseen (56 k-m²)

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:

Hakemuksen mukaan tarkoitus on perustaa autokorjaamo kiinteistöllä jo sijaitsevaan ja olemassa olevaan autotalliin. Autokorjaamon toiminta on suunniteltu olevan pienimuotoista (1hlö autokorjaamo). Autokorjaamon palveluihin kuuluisi mm. diagnostiikka, huollot, jakopäät ja muut tavanomaiset korjaamotoiminnot. Toiminta sijoittuu arkipäiviin ja normaaliin työssäoloaikaan ja tapahtuu autotallin sisällä. Hakija arvioi, ettei toiminnan takia liikenne alueella oleellisesti lisäännä.

Muun muassa edellä kirjattujen syiden vuoksi hakija arvioi, ettei alueelle aiheudu toiminnasta merkittäviä häiriöitä (esim. melu) ympäristöön. Jätteet tullaan hakemuksen mukaan kierrättämään asianmukaisesti, eikä niitä kerätä röykkiöiksi pihamaalle tmv.

Hanke ei johda merkittävään uudisrakentamiseen. Talousrakennus ei tule muuttumaan ulkonäöllisesti (kylttejä lukuun ottamatta), autotallissa vain tehtäisiin harrastustoiminnan sijasta/ohella elinkeinona autokorjaamotöitä.

Tiloja autotallissa ei ole kuin yhden auton tekemiseen kerrallaan. Asiakkaiden ajoneuvoille (1-2 ajoneuvoa) löytyy pysäköintipaikka autotallirakennuksen sivustalta, päädyistä ja kiinteistön sisäpihan puolelta. Autoja ei tulla säilyttämään yleisellä katualueella.

Hakija perustelee poikkeamista rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsevalla yritystoiminnalla. Rakennuspaikan läheisyydessä, Lehdistöntien ja Lehmilaidantien risteyksessä, on useampi yritys (peltisepänliike, kumikorjaamo ja autokorjaamo).

Naapurien kuuleminen:

Hakija on kuullut naapurimaanomistajia. Poikkeamisluvassa haettava käyttötarkoitus huomioiden on hankkeesta kuultu naapurimaanomistajien lisäksi myös muita lähialueen maanomistajia. Kuultaviksi maanomistajiksi on valittu ne, joiden kiinteistöihin hakemuksen mukaisella toiminnalla on arvioitu olevan suoranaista vaikutusta.

Yksi naapuri on jättänyt hankkeesta huomautuksen. Poikkeamisluvan hakija on jättänyt vastineen huomautukselle.

Jätetyssä huomautuksessa kysytään, onko valvovaa viranomaista, joka huolehtii, ettei mahdollisen seuraavankaan omistajan aikana liikenteestä tai jätteistä synny haittaa naapuruston asukkaille tai ympäristölle.

Poikkeamisluvan hakijan vastineessa todetaan, että jätelaki määrää monilta osin hyvin tarkasti siitä, kuinka elinkeinonharjoittajan tulee käsitellä jätteet lainmukaisesti ja oikein. Vastineessa luetellaan jätelain mukaisiksi valvontaviranomaisiksi mm. kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetussa laissa (64/1986) tarkoitetun kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen. Vastineessa tarkennetaan, että Orivedellä ympäristönsuojeluviranomaisena toimii Oriveden kaupungin ympäristölautakunta, jonne voi ilmoittaa rikkeistä.

Vastineessa hakija esittää myös esimerkkejä, joiden tuloksena rakennuspaikan pihapiirin viihtyisyys ja turvallisuus voivat merkittävästi heikentyä seuraavan omistajan toimesta. Hakijat pyrkivät esittämään esimerkeillä, etteivät ympäristöhaitat ole täysin riippuvaisia siitä, että rakennuspaikalle esitetään yritystoimintaa.

Vastineessa hakijat korostivat, että kiinteistöllä on mahdollista harjoittaa vain pienimuotoista toimintaa ja mikäli toimintaa haluaa laajentaa, tarvitaan paremmat ja isommat tilat. Hakijat arvioivat, että laajentamiseen tarvittaisiin erillisiä lupia ja niiden myötä käytävä erillinen lupaprosessi. Hakijat toetavat, että hakemuksen mukaiset tilat eivät mahdollista kovin vilkasta toimintaa, eivätkä ne siis mahdollista sitä myöskään mahdolliselle tulevalle omistajalle. Hakijat arvioivat vastineessaan hyvin epätodennäköiseksi sitä, että mahdollinen seuraava omistaja, hakemuksen mukaisissa rajallisissa tiloissa, harjoittaisi autokorjaamotoimintaa.

Mahdollista liikennemäärän lisääntymistä alueella hakijat vastineessaan perustelevat sillä, että hakemuksen mukaiselle tai lähialueen rakennuspaikalle voi perustaa moninaisia yrityksiä, jotka eivät vaadi poikkeuslupamenettelyä. Esimerkiksi hierontapalvelut, kauneushoitolat, kampaamot, yksityiset kotikoirahoitolat ja perhepäivähoidot jne. Hakijat arvioivat liikennemäärän alueella lisääntyvän enemmän edellä mainittujen yritystoimintojen seurauksena, verrattuna hakemuksen mukaiseen autokorjaamotoimintaan. Autokorjaamotoiminnan liikennemäärän mahdollista lisääntymistä verrataan vastineessa myös ”*standardiperheeseen, jossa on teini-ikäisiä lapsia*” ja vastineessa todetaan, ettei monihenkisen perheen päivittäisen elämän vaatimaankaan liikenteeseen verrattuna autokorjaamo merkittävästi lisää liikennettä alueella.

Naapurin huomautus ja hakijan vastine ovat liitteenä kokoukseen osallistuville.

Rakentamisrajoitus/selostus poikkeuksista:

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 § mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa eikä asemakaava-alueelle saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle.

Hankkeessa poiketaan *Orivesi, Kirkonseutu, Siltaoja II rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (3.10.1989)* - asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ja autosuojapaikan rakentamisen tarpeesta.

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), joka ei mahdollista rakennuspaikalla hakemuksen mukaista autokorjaamotoimintaa. Poikkeamista haetaan

asemakaavan mukaisesta rakennuspaikan käyttötarkoituksesta sekä autosuojapaikan rakentamisen määräyksestä.

Lähtökohdat:

Rakennuspaikka sijaitsee Oriveden keskustan taajamassa, Lehdistön alueella Lehdistöntien varrella. Rakennuspaikka rajautuu naapurikiinteistöihin sekä Lehdistöntiehen ja Enokunnantiehen.

Kaavatilanne

Pirkanmaan Maakuntakaavassa 2040 rakennuspaikka sisältyy Taajamatoimintojen alueeseen. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkinnän suunnittelumääräyksen mukaan: *"Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon".*

Pirkanmaan vaihemaakuntakaavan *Elonkirjo ja energia* -kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1.11.-1.12.2024. Vaihemaakuntakaavaehdotuksessa ei ole osoitettu alueelle tai sen läheisyyteen sellaisia muutoksia tai merkintöjä, joilla olisi merkittävää vaikutusta käsiteltävään poikkeamishakemukseen.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa (hyväksytty KV 26.10.2020) alue sisältyy *tiivistyvään ja kohentuvaan keskustaajamaan*. Strategisen yleiskaavan merkintä tiivistyvä ja kohentuva keskustaajama on oikeusvaikutteinen kehittämismääräys. Merkinnän mukaan alueella tulee mm. täydentää keskustaajamaa erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä, rakentamisessa kiinnittää huomiota asuntotarjonnan ja elinkeinotoiminnan monipuolisuuteen ja suunnittelussa kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen sekä viherrakenteen jatkuvuuteen taajamassa ja sen ympärillä.

Rakennuspaikka sisältyy *Orivesi, Kirkonseutu, Siltaoja II rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (3.10.1989)* – asemakaavan alueelle. Rakennuspaikka sisältyy asemakaavassa *Erillispientalojen korttelialueelle (AO)*. Asemakaavan AO-merkinnän mukaan *"alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin sekä erillisiä talousrakennuksia. Autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti ja toisen niistä on oltava autosuojapaikka*. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 1 kerroksisia rakennuksia ja rakennusoikeutta on yhteensä 400 kerrosalaneliometriä.

Rakennuspaikka rajautuu asemakaavassa *yleiseen tiehen vierialueineen (LYT), Suojaviheralueeseen (EV), leikkikenttä alueeseen (VK) sekä erillispientalojen korttelialueeseen (AO)*. Rakennuspaikka ja sen viereinen AO-rakennuspaikka rajautuvat seudullisesti merkittävällä liikenneväylällä *Enokunnantie* muista *Orivesi, Kirkonseutu, Siltaoja II rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (3.10.1989)* – asemakaavassa osoitetuista rakennuspaikoista. Rakennuspaikka kytkeytyy vahvasti liikenneväylien

myötä *Orivesi, Kirkonseudun rakennuskaavan muutos ja laajennus (05.09.1975)* -asemakaavassa esitettyyn Lehdistön alueeseen.

Rakennuspaikan soveltuvuus hakemuksen mukaiselle toiminnalle

Rakennuspaikka rajautuu asemakaavassa leikkikenttäalueeseen (VK) ja liittyy muutoin Lehdistön alueen asuinalueeseen. Leikkikenttä on toteutunut asemakaavan mukaisen VK-alueen kaakkoiskulmaan. Rakennuspaikalla hakemuksen mukaisen toiminnan harjoittamiseen tarkoitetuilta kiinteistön alueilta ja rakennukselta on toteutuneelle leikkikenttäalueelle lähimmillään noin 20 m. Autokorjaamotoiminnan ei arvioida vaikuttavan leikkikentän toimintaan muutoin, kuin vähäisen liikennemäärän lisääntymisellä alueella. Hakemuksen mukaisen hankkeen toteutuessa, ei lisääntyvän liikenteen arvioida merkittävästi vaikuttavan leikkikentän käyttöön tai turvallisuuteen.

Hakija on huomionnut hakemuksessaan ja suunnitellut toimintaansa sopeutumaan ympäröivään alueeseen, joka on pääosin asuintoiminnoille tarkoitettua. Lehdistöntien ja Lehmilaidantien risteyksessä sijaitsee pienteollisuusrakennuksille tarkoitettuja alueita (TP), jotka sijaitsevat rakennuspaikasta lähimmillään noin 230 metrin etäisyydellä. Hakemuksen mukaisella hankkeella ja lähistöllä olevan pienteollisuusalueen toiminnan yhteisvaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä ympäröivään asumiseen ja ympäristöön.

Pienteollisuusrakennusten korttelialueiden läheisyys rakennuspaikkaan puoltaa alueella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneisuuden edistämistä Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaisesti sekä Oriveden strategisen yleiskaavan mukaisesti. Maakuntakaavan mukaisesti alueella on maankäyttö sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Hakemuksen mukainen hanke on arvioitu vahvistavan alueen omaleimaisuutta maakuntakaavan mukaisesti, sillä asuinalue sijaitsee Oriveden taajaman teollisuus- sekä työpaikkakesittymän läheisyydessä ja alueen omaleimaisuuteen sisältyy pienteollisuuden läheisyys. Elinkeinotoiminnan maltillinen mahdollistaminen asuinalueella vahvistaa alueen omaleimaisuutta yrittäjyyden ja työpaikkojen alueena.

Kokonaisrakennusoikeus rakennuspaikalla on voimassa olevan asemakaavan mukaan 400 k-m². Rakennuspaikan käytetystä rakennusoikeudesta 56 k-m² on tarkoitus muuttaa autokorjaamon toimintaa mahdollistavaksi rakennusoikeudeksi, joka on noin 14 % rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudesta. Hakemuksen tietojen perusteella toiminta vastaa ympäristöhaittaa aiheuttamatonta teollisuutta. Toiminnan vaikutukset ja sen vaatiman kerrosalan vähäisyys huomioiden, ei hankkeelle vaadita asemakaavamuutosta vaan käyttötarkoituksen muutosta tarkastellaan poikkeamislupakäsittelyn avulla.

Vaikka hakemuksen mukaisen hankkeen on arvioitu ylittävän poikkeamisluvan lupakynnyksen, on toiminnasta aiheutuvien ympäristöhaittojen ja vaikutusten arvioitu silti olevan suhteellisen vähäisiä. Hakemuksen mukaisesta toiminnasta aiheutuvien ympäristöhaittojen (kuten melu) ja sen vaikutusta kaupunkikuvan yleisilmeeseen arvioidaan olevan vähäisiä poikkeamisluvan ehtoja noudattaessa, eikä näiltä osin nähdä esteitä poikkeamisen myöntämiselle.

Rakennuspaikan rakentamista ohjaava asemakaava määrää rakennuspaikalle varattavan kaksi autopaikkaa kutakin asuntoa kohden ja toisen näistä autopaikoista on oltava autosuojapaikka. Rakennuspaikan asunnolle tarkoitettu autosuojapaikka on tarkoitus muuttaa yritystoimintaan, jolloin se ei voi toimia rakennuspaikalla sijaitsevan

asunnon autosuojapaikkana. Erillisen autosuojapaikan rakentamista hankkeen toteuttamiseksi ei kuitenkaan nähdä perustelluksi vaatia, sillä rakennuspaikka kytkeytyy vahvasti rakennusmassaltaan ja liikennejärjestelyiltään *Orivesi, Kirkonseudun rakennuskaavan muutos ja laajennus (05.09.1975)* -asemakaavan alueeseen. Rakennuspaikan lähietäisyyden erillispientaloalueiden rakennuspaikat ovat rakentuneet kyseisen asemakaavan mukaisesti, eikä kyseisessä asemakaavassa ole vaadittu autosuojapaikan rakentamista. Rakennuspaikan kytkeytymisen vuoksi *Orivesi, Kirkonseudun rakennuskaavan muutos ja laajennus (05.09.1975)* -asemakaavassa esitettyyn asuinalueeseen on perusteltua noudattaa tältä osin kyseisen asemakaavan määräyksiä.

Hakija esittää hakemuksessaan, että toiminta tarvitsee 1-2 asiakaspysäköintipaikkaa. Asemakaavan mukaisesti tulkitaan rakennuspaikalla olevan ennestään jo kaksi autopaikkaa, joista autosuojapaikkana ollut muutetaan yritystoimintaan. Olemassa oleva autopaikka ja asiakaspysäköinnin vaatimat pysäköintipaikat mukaan lukien tulkitaan rakennuspaikan tarve olevan kolmelle pysäköintipaikalle. Asemakaava ei rajoita pysäköintipaikkojen kokonaismäärää, mutta toiminnan ympäristövaikutusten vähentämiseksi poikkeamisluvassa on määriteltä ehtoja niiden toteuttamiseksi.

Hakija on jättänyt vastineen naapurilta saapuneeseen huomautukseen ja perustellut siinä hankettaan hyvin. Jätetyssä huomautuksessa kysytään, onko valvovaa viranomaista, joka huolehtii, ettei mahdollisen seuraavankaan omistajan aikana liikenteestä tai jätteistä synny haittaa naapuruston asukkaille tai ympäristölle. Oriveden kaupungin ympäristölautakunta toimii alueella rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaisena, joka voi delegoida päätösvaltaansa viranhaltijoille. Ympäristölautakunnan tehtävänä on huolehtia yhdyskuntasuunnittelusta, rakentamisen ja maankäytön suunnittelusta, lupamenettelyistä ja neuvonnasta, valvonnasta ja suojelusta. Ympäristölautakunta toteuttaa huomautuksen mukaisia tehtäviä, ja mm. tämän vuoksi huomautus katsotaan käsitellyksi ja huomioiduksi osana lupahakemuksen käsittelyä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan poikkeamista ei 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.

Hakemuksen mukainen hanke ei johda MRL 171 §:n kaltaisiin vaikutuksiin poikkeamisluvan ehtojen täytyessä, eikä täten ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia esteitä poikkeamisluvan myöntämiseen.

Liitteinä ovat sijaintikartta, asemapiirros ja otteet *Orivesi, Kirkonseutu, Siltaoja II rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (3.10.1989)* -asemakaavasta sekä *Orivesi, Kirkonseudun rakennuskaavan muutos ja laajennus (05.09.1975)* -asemakaavasta.

Toimivalta

Hallintosääntö 30 §

Esittelijä

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää hakijalle poikkeamisluvan rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutokseen ja autosuojapaikan rakentamisen määräyksestä seuraavin ehdoin:

- Rakennuspaikalle esitettävät uudet pysäköintipaikat tulee esittää rakennus-/rakentamisluvassa.
- Mikäli rakennuspaikalle toteutetaan enemmän kuin kaksi (2) autopaikkaa asiakaspysäköintiä varten, voi rakennusvalvontaviranomainen edellyttää tarvittaessa muutoksia esitettyjen pysäköintipaikkojen sijoittumiseen tai vaihtoehtoisesti vaatia aitaamaan ne alueeseen soveltuvalla tavalla.
- Yritystoiminnan käyttöön toteutettavat jätteenkeräyspisteet yms. tulee toteuttaa alueen ympäristökuvaan soveltuvalla tavalla, ja kiinnittää tähän erityistä huomiota, mikäli rakenteet ovat tavanomaista asumiskäyttöä palvelevia laajempia.
- Mikäli kiinteistöllä harjoitetaan ulkovarastointia asiakaspysäköintipaikkojen ulkopuolella, tulee ulkovarastointiin käytettävät alueet aidata alueeseen soveltuvalla tavalla siten, että ne eivät merkittävässä määrin näy lähialueen muille asuintonteille tai kiinteistöön rajautuville asemakaavan mukaisille leikkikenttä- (VK) tai suojaviheralueille (EV).

Perustelut

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja se edesauttaa Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 ja Oriveden strategisen yleiskaavan mukaisten määräysten toteutumista. Poikkeamisella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön. Poikkeamisen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäisiä. Poikkeaminen ei johda merkittävään rakentamiseen, sillä hakemuksen mukainen toiminta sijoittuu ja hyödyntää jo olemassa olevaan rakennettua rakennusta ja sen rakenteita. Poikkeamispäätöksessä on esitetty ehdot, joilla alueen käyttöä ohjataan siten, että se ei merkittäväällä tavalla aiheuta häiriötä lähialueelle.

Tämä päätös on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana on haettava rakennuslupaa tai rakentamislupaa.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen

Päätös lähetetään tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle, hakijalle sekä muistutuksen tekijälle.

Sovelletut oikeusohjeet:
Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §.

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla valitusosoituksen mukaisesti Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
