

**Poikkeamishakemus kaavamääräyksestä teollisuusrakennuksen sisätilamuutoksiin kiinteistöllä Alasenranta 936-409-2-29**

LUPALV 13.04.2023 § 20  
65/10.03.00.02/2023

Valmistelija Kaavoitus- ja kehittämispäällikkö

< Hakija: Virtain Muovityö Oy

Hakemus: Poikkeamishakemus kaavamääräyksestä teollisuusrakennuksen sisätilamuutoksiin.

Rakennuspaikka:

Kunta: Virrat

Kiinteistö: 936-409-2-29

Pinta-ala: 8700 m2

Osoite: Alasentie 25, 34800 Virrat

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Virtain keskustaajaman osayleiskaavan määräyksistä.

Kaavoitustilanne:

Kiinteistö 936-409-2-29 sijaitsee Virtain keskustaajaman osayleiskaavan alueella. Virtain kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 9.11.2015 §.Kaava tuli lainvoimaiseksi 10.8.2017. Keskustaajaman osayleiskaavan mukaan voidaan myöntää suoraan rakennusluvut ranta-alueilla

Osayleiskaavassa kohdekiinteistö on merkinnällä TPY.Kaavamääräyksissä TPY-merkintä on työpaikka alue, jolle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Alue on kaavamääräyksen mukaan tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle voi sijoittaa työtiloja, toimisto ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Alue sijaitsee pohjavesialueella, mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa ja toiminnoissa.

Kyseinen kiinteistö ei kuitenkaan sijaitse pohjavesialueella. Kiinteistölle on voimassaolevan kaavan mukaisesti osoitettu ranta-aluerajaus ja se on osoitettu kaavassa kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi aluekokonaisuudeksi merkinnällä ma-2/9.

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Kiinteistön kokonaispinta 8700 m2. Kiinteistölle on jo aiemmin toteutettu kaksi teollisuusrakennusta (huoltorakennus 425 m2 ja toinen teollisuusrakennus toimistoineen ja sosiaaliloineen 164 m2). Kiinteistö rajoittuu eteläpuoleltaan valmiiksi rakennettuun kiinteistöön 936-409-2-40 (AOM). Kiinteistölle lounaisella rajalla on rakennettu kiinteistö 936-409-2-31 (RA),läntisellä rajalinjalla se rajoittuu maa ja metsätalouskiinteistöön 936-409-2-60 (M) ja pohjoisella rajalla rakennettu kiinteistö 936-409-2-49 (RA)

Tällä poikkeamishakemuksella on tarkoitus vahvistaa ja luvittaa olemassaoleva tilanne 164m2 suuruisen teollisuusrakennuksen osalta. Rakennuslupaa ei voida myöntää, ennen kuin poikkeamislupa on myönnetty, koska kyseessä olevat muutokset on jo toteutettu. Kyseessä on valvontaviranomaisen toimesta edellytetty menettelytapa, jolla

viranomaisen voi varmistua siitä, että laillinen tila näille jo toteutetuille muutoksille saavutetaan. Kyseessä olevaan rakennukseen on luvitettu jo myönnetty rakennuslupa toimistolle ja sosiaalituloille (91-277-R ). Suuremmalle osalla muutoksia haettiin rakennuslupaa edellisen kerran 2016 16-124-R. Lupapäätöksestä valitettiin ja se päättyi hallinto-oikeuden ratkaistavaksi. Tuolloin myös valituksenalainen päätös Virtain keskustaajaman osayleiskaavan hyväksymisestä ei ollut vielä lainvoimainen. Osayleiskaava sai lainvoiman aiemman lupa-asian ollessa käsittelyssä hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeus mm. linjasi päätöksessään 18/0135/2, että hankkeelle olisi tullut kaavan puuttumisesta johtuen hakea poikkeuslupa ennen rakennuslupaa.

#### Hakijan perustelut poikkeamiselle:

Virtain keskustaajaman osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 10.8.2017. Osayleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena ranta-alueeseen kuuluvilla RA-, Ra-1, AOM- Ja AM-alueilla. Rakennuspaikka sijaitsee työpaikka-alueella (TPY). TPY ei kuulu edellä listattuihin alueisiin.

Hakija hakee poikkeamislupaa kaavamääräyksestä teollisuusrakennuksen sisätilamuutoksiin. Rakennuslupaa haetaan rakennuksen sisätilan muutostöille. Muutoksen alaisen tuotanto-/työtilan yhteyteen on rakennettu sosiaalitulat (pukuhuone/suihku ja wc) sekä tekninen tila lämmityslaitteistolle. Lattian tasoa on myös nostettu. Lisäksi julkisivuun kohdistuu vähäisiä muutoksia. Teollisuusrakennuksen tuotanto-/työtilan liukuovi on korvattu käyntiovelta ja ikkunoita on lisätty luonnonvalon saamiseksi tilaan.

Poikkeuksen myöntäminen ei tuota haittaa mahdolliselle tulevalle asemakaavoitukselle tai alueen käytön muullekaan järjestämiselle. Myöskään muut rakennuslain 171 §:n mukaiset poikkeamisen esteet eivät tule tässä asiassa kysymykseen. Poikkeusluvan myöntäminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

#### Naapurien kuuleminen:

Naapurit 936-409-2-49, 936-409-2-59, 936-409-2-67, 936-409-2-53 ovat jättäneet samansisältöiset huomautukset

Huomautuksissa tuodaan esille, että rakennuksen todellinen käyttötarkoitus olisi esitetystä poiketen asumiskäyttö. Lisäksi viitataan Elyn aiempaan päätökseen 17.12.2014 asiassa. Huomautuksessa tuodaan julki, ettei kyseessä ole vähäinen poikkeama ja siihen, että erityisen syyn perustelut puuttuvat. Asian katsotaan tarvitsevan kokonaan uuden lupakäsittelyn. Huomautuksissa viitataan luvatta tehtyihin muutostöihin, ja siihen, että kyseessä olevaan rakennukseen tulee vesijohto. Naapurit korostavat, että alue kuuluu ma 2/9 aluerajauksen piiriin vaikka hakemuksessa väitetään ettei ole kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella. Huomautuksissa tuodaan julki, että hakemuksessa sanotaan ettei ole pohjavesialueella vaikka kaavassa on TPY -merkintä. Poikkeamisluvan ja rakennusluvan myöntämistä vastustetaan koska hakemus ei vastaa todellisuutta. Mitään tuotannollista toimintaa ei ole kiinteistöllä harjoitettu nykyisen omistajan aikana lähes kahteen kymmeneen vuoteen, eikä sellaista ole suunnitteillakaan. Lupahakemuksen hyväksymällä se käytännössä muutettaisiin asunnoksi.

Naapureiden huomautukset päätösesityksen oheismateriaalina.

Hakijan vastine:

Hakijalta on pyydetty vastine naapurin kuulemisessa esitettyihin asioihin. Vastine on toimitettu 22.2.2023.

Hakija vastaa: Kyseistä pienteollisuusrakennusta ei käytetä asumistarkoituksiin eikä vapaa-ajan asuntona. Nyt haettavilla poikkeamis- ja rakennusluvilla on tarkoitus saattaa kyseinen pienteollisuusrakennus nykyisessä kunnossaan luvalliseksi hakemuksissa ilmoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti. Rakennuksen tilojen käyttötarkoitukset/tilanimet on esitetty hakemuksen liitteenä olevissa pääpiirustuksissa.

Hakijan vastine naapureiden huomautuksiin päätösesityksen oheismateriaalina.

Poikkeamislupaa esitetään lupapalvelulautakunnalle myönnettäväksi

Perustelut:

Poikkeamisen edellytykset ja erityiset syyt:

Maankäyttö ja rakennuslain ( MRL ) 171§ momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyssä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

MRL 171§ 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää jos se;

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

MRL 174§:n mukaisesti kunnan on perusteltava poikkeamispäätös siten kuten hallintolaisissa (434/2003) säädetään. Kunta voi poikkeamispäätöksessään määrätä ehtoja poikkeamiselle.

Osayleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena ranta-alueeseen kuuluvilla RA-, RA-1, AOM- Ja AM-alueilla. Rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella, työpaikka-alueella (TPY). TPY ei kuulu edellä listattuihin alueisiin. Poikkeamaa haetaan tästä määräyksestä.

Koska rakennusluvan myöntäminen suoraan osayleiskaavan perusteella ei ole mahdollista, ei ilman poikkeamislupaa ole mahdollista myöntää rakennuslupaa näille jo toteutetuille muutoksille. Koska alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, on huomioitava, ettei myönnettävällä poikkeusluvalla vaikeuteta osayleiskaavan toteuttamista.

Virtain keskustaajaman osayleiskaavassa kiinteistö 936-409-2-29 kuuluu ranta-aluerajauksen piiriin ja on osoitettu merkinnällä TPY. Kaavamääräyksissä TPY-merkintä on työpaikka alue, jolle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. *Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle voi sijoittaa työtiloja, toimisto ja palvelutyöpaikkoja,*

*ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia. Alue sijaitsee pohjavesialueella, mikä tulee huomioida alueen suunnittelussa ja toiminnoissa.*

Kiinteistö 936-409-2-29 ei kuitenkaan sijaitse pohjavesialueella. Erityisenä syynä poikkeaman myöntämiselle voidaan pitää valmiiksi rakentunutta kiinteistöä joka on ollut nyky muodossaan ennen osayleiskaavan laadintaa ja vahvistumista. Kyseessä ei ole uuden rakennuksen rakentaminen, eikä laajentaminen. Poikkeamista haetaan olemassa olevan pienteollisuusrakennuksen sisätilamuutosten, sekä pienessä määrin julkisivumuutosten saattamiseen lainmukaiseen tilaan. Poikkeamisella ei käsitellä siis kokonaisrakennusoikeuden nostoa, eikä käyttötarkoituksen muutoksia ja rakentaminen tapahtuu kaavanmukaisella TPY-alueella joten rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ( MRL 171§ 1 kohta ).

TPY merkinnällä on osoitettu Virtain keskustaaajaman osayleiskaavassa myös muualle alueita joihin voi sijoittaa työtiloja, toimisto-ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää varastointia.

Kiinteistö 936-409-2-29 on ainoa osayleiskaavassa ranta-alueelle TPY-merkinnällä osoitettu alue.

Kohteella ei ole MRL:n 171§:n 2 momentin mukaisia luonnonsuojelullisia tarpeita, eikä sillä ole MRL 171§:n 3 kohdassa esitettyjä vaikutuksia.

Kiinteistö 936-409-2-29 kuuluu osittain Herraskosken kulttuurihistorialliseen maisemakokonaisuus rajauksen ma 2/9 sisäpuolelle. Poikkeamisen myöntämisellä ei ole vaikutuksia aluerajauksen tavoitteiden toteutumiseen.

Poikkeamisen hyväksyminen ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö tai maisemallisia vaikutuksia (MRL 171§ 4mom)

Johtopäätökset:

Poikkeaminen vastaa MRL 171§:n 1-4 kohdissa esitettyjä vaatimuksia. Rakentaminen täyttää keskustaaajaman osayleiskaavassa osoitetut tavoitteet.

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen ja päätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä. Päätöstä vastavaa rakennuslupaa on haettava Virtain kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta luvan voimassaoloaikana.

Tiedottaminen:

Hakija  
Huomautuksen jättäneet naapurikiinteistöt  
Ely

Maksut:

Virtain kaupungin rakennusvalvontataksan 10§ mukaan 580€

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö ja rakennuslaki 44§, 45§, 171§ ja 174§, hallintolaki 45 §1 momentti ja Virtain kaupungin rakennusvalvontataksa.

Liitteet:  
Sijaintikartta  
Osayleiskaavakartta ja määräykset  
Pääpiirustukset

Esittelijä	Ympäristötarkastaja Hanna Honkanen
Päätösehdotus	Lupapalvelulautakunta myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti.  Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen ja päätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava Virtain kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta luvan voimassaoloaikana.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin keskustelun jälkeen.  Mika Aalto poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 17.24.
Lisätietoja	Kaavoitus ja kehittämispäällikkö Mika Aalto, puh 0447151250, etunimi.sukunimi@virrat.fi
Jakelu	Hakija Huomautuksen jättäneet kiinteistöt Ely