

<b>Asia</b>	Poikkeamispäätös
<b>Toimenpide</b>	Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asemakaavasta poiketen
<b>Hakija</b>	Saviseudun Investointi Oy Koulupolku 4, 32200 LOIMAA
<b>Rakennuspaikka</b>	Niittukulma, 430-013-0001-0001 Kartanomäenkatu 34, 32200 LOIMAA Koko tila 6924 m <sup>2</sup>
<b>Pinta-ala</b>	6924 m <sup>2</sup>
<b>Rakentamismääräykset</b>	K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
<b>Asemakaava</b>	Asemakaava
<b>Alueen käyttö</b>	Rakennuspaikkaa koskeva kaavoitus- ja suunnittelutilanne ja sitä koskevat määräykset:  ASEMAKAAVA (10.2.2011):  K; liike- ja toimistorakennusten korttelialue  ASEMAKAAVALUONNOS (25.11.2020):  KTY-3; toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimisto- ja myymälärakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.
<b>Valmistelija</b>	johtava rakennustarkastaja Harri Salminen, puh. 02 761 4270
<b>Asiaselostus</b>	<p>Tontille haetaan poikkeamislupaa rakenteilla olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen pääosin tuotantotiloiksi. Rakennuslupa hankkeelle on myönnetty liike- ja toimistotiloille ja sen jälkeen rakennuksen käyttöä on suunniteltu uudelleen.</p> <p>Korttelin asemaakaavamuutos on tekeillä ja ehdotus on tulossa hyväksyttäväksi maaliskuussa. Muutoksella kortteli on suunniteltu muutettavaksi nyt haettuun tarkoitukseen sopivaksi.</p> <p>Naapureilla ei ole ollut huomauttamista poikkeamishakemuksesta. Kaavamuutoksen kuulemisten yhteydessäkään ei suunniteltu tuleva käyttötarkoitus ole aiheuttanut huomautuksia.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen kyseisessä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.</p> <p>Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;</li><li>2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;</li><li>3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai</li><li>4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.</li></ol> <p>Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä</p>

rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle.

Poikkeamista ei voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Loimaan kaupungin hallintosäännön 26 §:n 3.10 kohdan mukaan elinympäristövaliokunta päättää MRL:n poikkeamisluvista.

#### Kuuleminen

Rakennuspaikan rajanaapureilla ei ole hakemuksesta huomautettavaa.

#### Lausunnot

Lausunnon sisältö

Kaavoittaja  
10.02.2021  
lausunto

Alueelle on laadinnassa asemakaavan muutos (AK 1302), jonka luonnos oli nähtävillä 11.12.2020 - 26.1.2021. Kaavaluonnoksessa (25.11.2020) alueen käyttötarkoitukseksi osoitettiin KTY-3: "Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimisto- ja myymälärakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia." Luonnoksesta saapuneissa mielipiteissä tai lausunnoissa ei jätetty palautetta ko. kaavamerkinnästä. Käyttötarkoituksen muutos ei ole ristiriidassa laadinnassa olevan asemakaavan muutoksen osalta. Kaavan ehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville maaliskuussa ja kaavatyön etenemistä voi seurata: loimaa.fi/kaavoitus.

#### Liitteet

Naapurin kuuleminen	2 kpl
Lausunto	1 kpl
Asemapiirros	1 kpl
Hakemus vireilletullessa	1 kpl
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1 kpl

#### Päätösehdotus

Elinympäristövaliokunta myöntää luvan poikkeamiselle.

Poikkeamis päätös on voimassa kaksi vuotta, siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa rakennuslupaa on tässä ajassa haettava rakennuslupaviranomaiselta.

Poikkeamishakemuksen käsittelystä peritään Loimaan elinympäristövaliokunnan hyväksymän rakennusvalvontataksan mukaan 584,00 euroa.

Sovelletut lainkohdat: MRL 171 § ja 174 §.

#### Päätösehdotuksen perustelut

Elinympäristövaliokunta katsoo, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Asemakaavamuutos on tekeillä ja haettu poikkeaminen on kaavaehdotuksen mukaisesti tulevaan käyttötarkoitukseen sopivaa.

Käyttötarkoituksen muutos ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennus on kooltaan rakennettuun ympäristöön sopiva. Toiminta rakennuksessa ei ole ympäristöluvan varaista eikä näin aiheuta merkittäviä vaikutuksia.

Poikkeamisella ei myöskään vaikeuteta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueen luonto- ja suojeluarvot on kartoitettu kaavoituksen yhteydessä eikä näiden suhteen ole suunniteltu tulevan rajoituksia tai määräyksiä.