
Poikkeuslupahakemus 24-0098-POI koskien liikerakennuksen päivittäistavarakaupalle asemakaavassa osoitetun pinta-alan laajentamista kiinteistöllä Mäkelä 790-555-1-1, Tiisalantie 140

YMPLTK 09.04.2024 § 49
239/10.03.00.11/2024

Hakija:

Huittisten Säästömarket Oy

Hakemus:

Lupaa haetaan vähittäiskaupan liiketilan päivittäistavarakaupan pinta-alan laajentamiseen kaavassa osoitetusta 500m² pinta-alasta 1200 m² pinta-alaan.

Kunta: Sastamala

Kiinteistö: Mäkelä 790-555-1-1

Pinta-ala: 2,3771 ha

Sijainti: Kiinteistä sijaitsee Häijään liikekeskuksen alueella.

Osoite: Tiisalantie 140

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan Häijään liikealueen asemakaavan KM-4 kaavamääräyksessä päivittäistavaran kaupalle osoitetusta enimmäispinta-alasta 500m². Poikkeamisella haetaan lupaa 1200m² suuruiselle päivittäistavarakaupan pinta-alalle.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Maakuntakaava

Pirkanmaan maakuntakaava 2040:ssä rakennuspaikka on maakunnallisesti arvokasta maisema-alueetta ja taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavassa on Mouhijärven päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan yläraja 5 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan yläraja 3 000 k-m². Vireillä olevassa vaihemaakuntakaavassa päivittäistavarakaupan ylärajaksi on esitetty Mouhijärven osalta 4 000 k-m².

Yleiskaava

Mouhijärven oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 kiinteistö on osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi KM. KM määräyksessä todetaan maakuntakaavassa määritelty Mouhijärven erikoistavarakaupan enimmäismäärä joka on 5 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan tilaa saa olla 3 000k-m². Mouhijärvellä on käytetty/ asemakaavoissa osoitettu nyt päivittäistavarakaupalle 1 500 k-m².

Asemakaava

Häijään liikealueen asemakaavassa 2014 kiinteistö on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä pienmyymälöitä ja kahvilatiloja. Alueen rakennusoikeudesta saa käyttää päivittäistavaran myyntipinta-alaksi enintään 500 m².

Sastamalan rakennusjärjestys

Yhdyskuntarakenne:

Kiinteistö sijaitsee Häijään liikekeskuksen alueella. Valtatien 11 ja seututien 249 risteuksen läheisyyteen. Lähialueella on runsaasti asukkaita ja uudisrakentaminen on vilkasta.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Häijään alueella on kaikki yhdyskuntatekniset valmiudet.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Kiinteistö on rakentunut, eikä sillä ole ympäristö tai luonnonsuojelullisia arvoja.

Palvelut:

Kiinteistö sijaitsee Häijään palvelukeskuksessa.

Hakijan perustelut:

K-marketin siirtyminen liiketilaan on edellyttänyt päivittäistavarakaupan pinta-alan kasvattamista

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat ja kuvat
Asemapiirros

Valmistelija

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeuslupan päivittäistavarakaupan pinta-alan kasvattamiseksi nykyisestä pinta-alasta 1 200m² pinta-alaan.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitusilanne:

Lupaa haetaan vähittäiskaupan liiketilan päivittäistavarakaupan pinta-alan laajentamiseen kaavassa osoitetusta 500m² pinta-alasta 1200 m² pinta-alaan. Poikkeamisella haetaan lupaa 1200m² suuruiselle päivittäistavarakaupan pinta-alalle.

2. Poikkeamisen edellytykset ja erityiset syyt:

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 § 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä 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 toteuttamiselle tai alueidenkäytön 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.

Poikkeamista koskevat erityiset syyt, jotka puoltavat luvan myöntämistä

Häijään palvelukeskus on selkeästi Mouhijärven alueen merkittävin yksityisten palvelujen palvelukeskittymä, jonka yhtenä palveluna on päivittäistavarakauppa.

Häijään alueella asuntorakentamisen on voimakkainta Sastamalan alueella. Mouhijärvellä on asukkaita yli 3000 ja Karkun asukkaat, joita on yli 800 käyttävät paljolti Häijään palveluita, jotka ovat Sastamalan keskustaa lähempänä. Alueella asuvien lisäksi asiakasvirtaa Häijääseen tuovat alueen läpi kulkevat vilkasliikenteiset tieyhteydet.

Kiinteistön osalta on jo vireillä asemakaavamuutos, jolla päivittäistavarakaupan myyntipinta-alaa ollaan korottamassa 1200m².

Voimassa olevat maakuntakaava ja yleiskaava mahdollistavat päivittäistavarakaupan pinta-alan kasvattamisen.

Kiinteistö sijaitsee keskeisesti taajamarakenteessa ja tarjoaa hyvän sijainnin päivittäistavarakaupalle.

3. Johtopäätökset:

Poikkeamisessa haettavan käyttötarkoituksen muutoksen vaikutuksia on arvioitu MRL 171 § 2 momentissa esitettyihin seikkoihin.

Koska ylemmän tason kaavat mahdollistavat päivittäistavarakaupan kasvattamisen ja kaavamuutos päivittäistavarakaupan kasvattamiseksi on vireillä haettu poikkeaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistö on jo nykyisellään kokonaisuudessaan rakennettua aluetta. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista. Päivittäistavarakaupan pinta-alan lisääminen liikerakennuksen sisällä ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Koska poikkeaminen ei lisää rakentamista kiinteistöllä, ei hanke vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Päivittäistavarakaupan pinta-alan lisääminen liikerakennuksen sisällä ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen tueksi on edellä esitetty useita erityisiä syitä. Erityisiä syitä voidaan pitää riittävinä perusteina poikkeamisen myöntämiselle. Edellä esitetyin perustein kaupungilla on edellytykset poikkeusluvan myöntämiselle.

Päätöksen voimassaoloaika ja jatkotoimenpiteet:

Tämä poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.4.2024.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.
Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: taksa 11.2 poikkeamispäätös 800 euroa + 6.1 naapurinkuulemiskulut

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 174 § Hallintolaki 45 § 1 momentti
Sastamalan rakennusjärjestys
Sastamalan kaupungin rakennusvalvontataksa

Muutoksenhaku:

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siitä Hämeen linnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus annetaan päätöksen liitteenä.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, puh. 040 637 2321, sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi