

Poikkeamishakemus kiinteistölle 992-22-2201-2

KH 02.09.2024 § 203
495/10.03.00.01/2024

Rakennuspaikka, rakennushanke ja maanomistus:

Rakennushanke sijoittuu Kotakennäs I alueelle korttelin 2201 tontille 2, jonka pinta-ala on 17150 m². Tontille on rakentumassa liikerakennus (rakennuslupa 24.4.2024 § 55), jonka kerrosala on 2748 m². Rakennusluvassa on myönnetty vähäinen poikkeus asemakaavamääräyksen mukaisen Kotakennäntien puoleisen istutusalueen puuaitarakenteiden korvaamiseksi puurivi-istutuksella, koska puuita ei tulisi näkymään maastollisista olosuhteista johtuen.

Hakijalla on tavoitteena toteuttaa tontille toinen liikerakennus, joka on kooltaan n. 2399 m². Uudessa liikerakennuksessa on lämmintä liiketilaa 2080 k-m², varastoa 319 k-m² ja kylmää kausimyymälätilaa yhteensä 798 k-m². Uusi liikerakennus sijoittuu tontin itäosaan, osittain kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

Hakijalla on maanvuokrasopimus.

Kaavoitustilanne: Alueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017 § 47. Voimassa olevassa asemakaavassa hakemuksen mukaiselle tontille on osoitettu *Liikerakennusten korttelialue* -merkintä KM-5, jonka määräys; *Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa enintään kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja enintään 1750 k-m² ainoastaan yhteen yksikköön.* Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 3200 k-m². Tontin itäosaan on osoitettu *hule-1* -merkintä, jonka määräys; *Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn varattu alueen osa.*

Tontin pohjoisosaan on Kotakennäntien varteen osoitettu istutettavaa aluetta *ai* -merkinnällä, jonka määräys; *Alueen osa, jolle tulee muodostaa aitarakenteista ja istutuksista kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus Kotakennäntien suuntaan. Aitarakenteiden tulee olla puuta, ja niiden enimmäiskorkeus saa olla 150 cm. Istutuksiin tulee sisältyä puu- ja pensasryhmiä. Aitarakenteiden ja istutusten sijoittelussa tulee huomioida, että ne eivät aiheuta näkemäestettä risteysalueelle.*

Kaavan yleismääräyksissä todetaan seuraavaa;

Rakennukset ja rakenteet: *Rakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaita. Sisäänkäynnit tulee kattaa, ja niitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Rakennusten yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 40 metriä. Tätä pidempi julkisivu tulee jäsenellä syvennyksillä, ulokkeilla, väreillä tai materiaaleilla. Katolle sijoittuvat tekniset tilat tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin siten, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti laadukkaan ja yhtenäisen kokonaisuuden varsinaisen rakennuksen arkkitehtuurin ja julkisivulinjojen kanssa. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita.*

Jätehuolto-, huolto- ja lastaustilat tulee kattaa ja rajata muusta ympäristöstä seinällä, muurilla aidalla tai vastaavalla rakenteella siten, että kokonaisuus on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen. Palomääräykset naapuritonttiin nähden tulee huomioida tontin rajan läheisyyteen rakennettaessa.

Piha-alueet: Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen tai muille toiminnoille, on istutettava tai jätettävä luonnontilaan. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita käytetään liikenteeseen, on toteutettava jäsentelyltään ja pintamateriaaleiltaan kaupunkikuvallisesti laadukkaana kokonaisuutena. Korttelin sisäisiä jalankulkuyhteyksiä on korostettava valaistuksen keinoin ja ne on pinnoitettava kiveyksellä tai muulla ympäröivästä pintamateriaalista poikkeavalla tavalla. Avoin varastointi alueella on kielletty.

Pysäköinti: Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti; 1 autopaikka rakennusten 50 k-m² kohti
Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.
Pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp/100 k-m² kohti. Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.
Pysäköintialueet on jäsennettävä puu- ja pensasistutuksin tai metsäsaarekkein enintään 40 autopaikan kokonaisuuksiin.

Hulevedet: Hulevedet tulee viivyttää ja puhdistaa siten, että alapuolisten vesistöjen vedenlaatu ei vaarannu.
Kiinteistöille on varattava viivytystilavuutta 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Muiden kuin kattopinta-alaa sisältävien alueiden osalta vähintään viidennes viivytystilavuudesta on toteutettava avoimina, kasvipeitteisinä viherpainanteina tai biosuodattamoina. Viivytystilavuuden tulee tyhjentyä vähintään kaksi tuntia, mutta enintään 12 tuntia. Hulevesijärjestelmille tulee järjestää hallittu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Kattovesien johtamien viivyttämättä ja käsittelemättä suoraan vesistöön on kuitenkin sallittu, mikäli tontilta on mahdollisuus osoittaa kattovesille suoraan vesistöön oma muista kaava-alueella muodostuvista hulevesistä erillinen hulevesien johtamisreitti ja hulevesien tulvareitti. Hulevesien johtamisreitit ja tulevareitit avouomaosuudet on tällöin eroosiosuojattava.
Polttoaineen jakeluaseman ja liikenneaseman pysäköintialueen kuivatus tulee varustaa öljynerotusjärjestelmällä.

Hulevesille on lisäksi voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu laajempaa aluetta palveleva Hule-2 -merkintä, jonka määräys; Alueen osa, joka on varattu alueellisten hulevesien kokoamista, viivyttämistä ja käsittelyä sekä tulvareittiä varten. Alueen tulee olla ilmeeltään vihreä, ja se tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti yhtenäisenä kokonaisuutena, joka liittyy luontevasti siihen rajautuvaan lähivirkistysalueeseen. Istutuksissa tulee käyttää suurikokoisia runkopuita ja pensaita.

Poikkeaminen: Haetaan poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n määräyksestä asemakaavan toteuttamisessa. Haetaan

poikkeamista asemakaavassa osoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta, vähittäiskaupan lukumäärästä ja rakennuksen sijoittamisesta osittain rakennusalan ulkopuolelle.

Hakijan esittämät perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista:

”Rakennetaan liikerakennus 992-22-2201-2 tontille, jolla on rakenteilla Puuilo kauppakiinteistö. Tulvan liikerakennuksen kerrosala on 2399 m² ja Puuilon kiinteistö 2748 m², yhteensä 5147 m². Rakennusoikeutta tarvitaan toisen kiinteistön rakentamiseen 1947 m² lisää. Rakennus sijoitetaan kaavassa esitetyn rakennusalueen ja rajan väliin asemapiirustuksessa esitetyllä tavalla.”

Naapurin kuuleminen ja lausunnot: Hakija on kuullut naapurit maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Kaavoituspäällikön ehdotus: Ottaen huomioon esitetyn toiminnan luonne ja sijoittuminen suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, alueen kehittyminen, korttelin rakentunut rakennuskanta ja toiminnan arvioitavissa olevat vaikutukset, ei toiminnan ole katsottava aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia.

- *Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.* Asemakaava mahdollistaa kortteliin 2201 sijoitettavaksi ainoastaan kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä. Kortteliin on toteutettu Halpa-Halli tontille 1, ja Puuilo on rakenteilla tontille 2. Asemakaavan mukaisesti päivittäistavarakaupan myymälätiloja on toteutettu ainoastaan tontille 1, Halpa-Halli -kiinteistöön. Siltä osin hakemuksen mukainen hanke ei ylitä asemakaavalla asetettua tavoitetta päivittäistavarakaupan sijoittumisessa alueelle, sillä liiketiloja ei varata lainkaan päivittäistavarakaupalle. Rakennusten lukumäärän lisääminen asemakaavassa osoitetusta kahdesta kolmeen ja siten rakennusoikeuden määrän ylittyminen, on tarkemmalla suunnittelulla saatu sijoittumaan alueelle sopuointuisesti ja asemakaavan määräysten mukaiset paikoitusmäärät huomioiden. Rakennusoikeuden ylitys on suuri, mutta alueelle muodostuvan toiminnan näkökulmasta alueelle kuitenkin sopiva. Siltä osin hankkeen ei katsota haittaavan kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Koko korttelia tarkasteltaessa, on rakennusmassat sijoitettu toisiinsa nähden linjaan ja katukuvallisesti selkeään kokonaisuuteen. Kauppakeskittymänä liikerakennukset tukevat toinen toisensa toiminnan säilymistä ja monipuolistavat Äänekosken kaupungin palvelutarjontaa. Hulevesien hallinta on esitetty asemapiirustuksessa. Asemakaavan mukaiselle Hule-2 -alueelle on keskitetysti järjestetty hulevesien viivytys.
- *Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.* Asemakaavassa ei tontille ole osoitettu luontoarvoja.

- *Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.* Korttelialueella ei sijaitse suojeltavaa rakennuskantaa tai muinaisjäännöksiä.
- *Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.* Hakemuksen mukainen hanke ylittää asemakaavassa olevien liikerakennusten lukumäärän ja sallitun rakennusoikeuden. Alueen tarkastelussa ja vaikutuksia arvioitaessa tarkemmin tehdyt suunnitelmat (asemapiirustus Mk 1:500) puoltavat rakennusten lukumäärän lisäämistä. Autopaikoituksen määrä saadaan rakennusten lukumäärän lisääntymisestä ja rakennusoikeuden määrän ylittymisestä huolimatta pidettyä asemakaavan mukaisena. Siltä osin voisi arvioida, että asemakaava on ollut väljä verrattuna sen tehokkaaseen hyödyntämiseen. Näkymä Kotakennäntien suuntaan tulee olemaan kaupunkimainen, kun rakennusten lisäksi rakennusten ja kadun välinen alue tulee muokattavaksi ja istutettavaksi.

Hankkeelle on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä poikkeamiselle säädetyt oikeudelliset edellytykset ja erityinen syy kokonaisharkintaan perustuen; hanke vahvistaa alueen kehittymistä liikerakennusten rakennuspaikkana täydentäen kaupunkikuvaa.

Sovelletut säännökset:

MRL 58§, MRL 171§, MRL 173§, MRL 174§, MRL 145§, MRA 86§
Hallintosääntö 22 §

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus hyväksyy hakemuksen mukaisen kiinteistöä 992-22-2201-2 koskevan poikkeamishakemuksen. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä kaksi vuotta. Tänä aikana on haettava rakennuslupa. Lupa on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta ennen minkäänlaiseen toimenpiteeseen ryhtymistä.</p> <p>Poikkeamispäätöksen suoritemaksu on 610 euroa. Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.9.2024.</p>
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -