

Kaupunkirakennepalvelut

**Poikkeamispäätösehdotus (RakL 57 §)
2025-49**

Valmistelija

Risto Mustonen, Erikoissuunnittelija

puh: 050 5227181

Kaupunkirakennelautakunta

Päätöspäivämäärä 04.03.2025

Rakennuspaikka

179-44-92-1

Pinta-ala 27590.0

Palokanorsi 12

40270 PALOKKA

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Asemakaava

KM-1 Liikerakennusten korttelialue.

16000.0 k-m²

Kerrosalat:

Rakennettu 11849.0 k-m²**Hakija****Osuuskauppa Keskimaa****Toimenpide**

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Toteutetaan nyt tyhjänä olevaan tilaan tila kuntosalille

Lausunnot

Asemakaavoitus

24.01.2025

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus

Lainhuutotodistus

Valtakirja

Kaupparekisteriote

Naapurin kuuleminen 3 kpl

Hakemus ja hakemuksen perustelut

Poikkeukset:

Tilan toteutus kuntosalikäyttäjälle edellyttää poikkeamista kun lähtökohtana on rakennuksen edellinen pääkäyttötarkoitus

Lisätiedot**Rakennuspaikka**

Rakennuspaikka on tontti 179-44-92-1 Palokassa osoitteessa Palokanorsi 12. Rakennuspaikalle on rakennettu kerrosalaltaan 11849 m² suuruinen liikerakennus. Rakennuspaikan kaavassa edellytetyt autopaikat on sijoitettu pääosin korttelin 92 LPA-alueelle. LPA-tontilla on KM- ja KLH-tonteille osoitettu

yhteensä 518 kpl autopaikkaa. Tonteille rakennettujen rakennusten edellyttämä autopaikka määrä on $372+66=438$ ap.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 8.5.2007 voimaan tullut asemakaava 179 44:018. Asemakaavassa tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KM-1). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Päivittäistavarakaupan myymäläpinta-ala saa olla enintään 2000 kem². Tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 16 000 m² ja sallituksi kerrosluvuksi II.

Rakennushanke

Haetaan lupaa rakennuksen osittaiseen käyttötarkoituksen muuttamiseen. Olemassa olevan liikerakennuksen kerrosalasta noin 1695 m² esitetään muutettavaksi liikuntakäyttöön. Vuonna 2024 rakennuslupan saaneessa käyttötarkoituksen muutoksessa liikerakennuksen kerrosalasta noin 3270 m² muutettiin liikuntatilaksi. Nyt haettavana olevan muutostyön kanssa rakennukseen tulee liikuntatilaa yhteensä noin 4965 m². Muutostyön jälkeen liikuntatilaa rakennuksessa on noin 42 % kerrosalasta ja 31 % rakennuspaikalle sallitusta rakennusoikeudesta.

Poikkeaminen

Poikkeamista haetaan asemakaavassa sallitusta käyttötarkoituksesta. Tontin kaavamääräys ei mahdollista liikuntahallin sijoittamista rakennuspaikalle. Urheilu- ja palloiluhallit tulisi sijoittaa asemakaavassa urheilutoimintaa palveleville rakennuksille varatulle korttelialueelle (YU).

Lausunnot

Asemakaavoitus on antanut hankkeesta 24.1.2025 päivätyn lausunnon, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Liikerakennus sijoittuu Palokan kaupunginosaan Palokan vanhan keskuksen ja Palokankeskuksen väliselle alueelle valtatie 4:n viereen. Lähimmät julkiset sisäliikuntapaikat ovat Palokan vanhassa keskustassa. Liikerakennuksen naapurina on suuri liikennemyymälä polttoainejakelupisteineen ja pysäköintialueineen. Liikerakennuksen tontin lisäksi koko alueella on runsaasti lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja.

Alueelle on hyvät liikenneyhteydet kaikilla liikennemuodoilla, vaikkakin liikenne ruuhkautuu Palokanorrella ajoittain. Lisäksi liittymä Palokanorrelle on jyrkkytensä takia ongelmallinen.

Sisäliikuntatoiminta sopii hyvin niin toiminnan luonteen, kohteen sijainnin ja paikan olosuhteiden puolesta alueelle. Toiminnan liikennevaikutukset ovat alustavasti arvioiden vähäisemmät kuin liiketoiminnan. Suurten mahdollisesti tyhjilleen jäävien tilojen muuttaminen liikuntaharrastustiloiksi on kestävä myös kehityksen periaatteiden mukainen toimenpide.

Asemakaavoitus puoltaa asemakaavasta poikkeamista.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa hakemuksesta.

Esittelijän päätösehdotus

Poikkeamishakemus hyväksytään

Perustelut

Kyse on olemassa olevan rakennuksen käytön kehittämisestä tontilla, jonka kaavamääräys sallii vähittäiskaupan suuryksikön liikerakentamisen. Hakemuksen mukainen toiminta niin toiminnan luonteen, kohteen sijainnin ja paikan olosuhteiden puolesta kortteliin. Muutosala on rakennuksen kerrosalaan ja rakennuspaikan rakennusoikeuteen nähden kohtuullinen, eikä hakemuksen mukainen muutos vaikeuta rakennuspaikan rakentamista asemakaavan pääkäyttötarkoituksen osoittamalla tavalla.

Huomioon ottaen asemakaavoituksen puoltava näkemys ja hankkeesta saatu selvitys katsotaan, että hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä se vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamiseen esitetyllä tavalla on katsottava olevan erityinen syy.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 58 §
Rakentamislaki 57 §

Käsittelymaksu

Käsittelymaksu 635 €
(Lasku lähetetään erikseen)
Laskun maksaja: Osuuskauppa Keskimaa

Tämä päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Kuulutus on julkaistu 11.3.2025
Ohjeet valitusmenettelystä liitteenä.

Päätös toimitetaan

Osuuskauppa Keskimaa

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö (3. krs)
Muu osapuoli: Keski-Suomen ELY-keskus (sähköinen asiointipalvelu)

Poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Lainvoimaisuustodistuksen saa:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus, Raatihuoneenkatu 1, 13100 HÄMEENLINNA

