

**Asia**

Poikkeamispäätös

Rakennuspaikka927-427-1-207
Pinta-ala 2465.0 m²Niuhalanraitti 3
03400 VIHTIKaava Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus Liikerakennusten korttelialue**Hakija****Suur Seudun osuuskauppa, SSO**
Prismantie 2
24800 Halikko**Toimenpide**

Uusi yksisuuntainen ajoneuvoliittymä huoltoliikennettä varten.

Lausunnot

Kunnallistekniikka	26.04.2023
Rakennusvalvonta	25.04.2023
Vihdin vesi	04.05.2023
Ympäristö	05.05.2023

Valmistelu**RAKENNUSTOIMENPIDE**

Poikkeaminen asemakaavasta kiinteistölle Postiaukio, kiinteistötunnus 927-427-1-207.

KAAVOITUSTILANNE

Rakennuspaikalla on voimassa Kirkonmäen, Pappilanpellon ja Alhonmäen taajamanosien asemakaava ja asemakaavanmuutos (hyväksytty 15.3.2010 § 7).

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Niuhalanraitin kadun puolelle kortteliin on osoitettu liittymäkieltomerkitä osaksi. Korttelialuetta koskettaa lisäksi seuraavat määräykset: 14 45 241

- Rakennusryhmittäin on noudatettava yhtenäistä kattomuotoa ja toisiinsa soveltuvia rakennusten pintamateriaaleja ympäristölautakunnan ohjeiden mukaisesti.
- Rakennuspaikalle ei sallita ulkovarastointia.
- Alueelle rakennettaessa tulee noudattaa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymiä rakennustapaohjeita.

KIELTO

Alueella ei ole maankäyttö- ja rakennuslain nojalla asetettua rakennuskieltoa.

POIKKEAMINEN

Rakennuspaikalla poiketaan asemakaavasta ja sen määräyksestä. Rakentaminen tulee ratkaista MRL 171 § mukaisesti poikkeamisluvalla.

**RAKENTAMISRAJOITUS**

Ei rakentamisrajoitusta.

HAKIJAN PERUSTELUT

Hakijan on perustellut asemakaavasta poikkeamista seuraavin perustein:

Uusi yksisuuntainen ajoneuvoliittymä huoltoliikennettä varten.

Liittymän rakentaminen liittymäkieltoalueelle. Liittymän osoitus ainoastaan huoltoliikenteelle, joka kulkee pääsääntöisesti yöaikaan. Mitoitus huoltoajolle tehty rakennuksen rakentamisaikana. Nykypäivän tavarantoimitukset elintarvikemyymälään toimitetaan suuremmilla ajoneuvoilla, eikä kääntösäde tontilla nykyisellään riitä poispäin ajettaessa.

RATKAISUN LÄHTÖKOHDAT

Naapureiden kuuleminen:

Kunta on kuullut naapurit, 6 kpl. Poikkeamislupahakemuksesta saapui yksi huomautus.

Huomautus:

KOY Vihdin Linjatalo (927-427-1-462) Oy:n naapuri (927-427-1-207 ja 927-427-1-263) on hakenut poikkeamislupaa SSO:n S-Marketin uudelle huoltoajoneuvojen liittymälle osoitteessa Niuhalanraitti 3, 03400 Vihti. Olemme saaneet rakennusvalvonnasta käyttöömmme asemakaavan 1:1000 A4-koossa "Kirkonkylän keskusta asemakaavamuutos" pvm. 17.2.2022, nro 42, KV 15.03.2010 ja sen kaavamerkinnot. Lisäksi olemme saaneet A3-pienennöksen poikkeuslupapiirustuksista pvm. 18.4.2023 / RIT-Arkkitehdit (asemapiirros 1:500).

Haluamme lausua suunnitelmista seuraavat huomiot:

- uusi liittymä on selkeästi asemakaavan vastainen. Tässä kohtaa kaavassa on hakaviiva ja sen selostus "Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää".
- asemakaava ei salli tähän kohtaa uutta liittymää Niuhalanraitille.
- uusi liittymä aiheuttaa liikennevaaran lisääntymisen. Yleensä näin lähekkäisiä liittymiä ei sallita.
- uusi liittymä poistaa kaksi koivua kuuden koivun rivistöstä, mikä kyläkuvan puolesta heikentää ilmettä. Vanha koivukuja peittää nyt rumaa latomaista Market-rakennusta. Jos kaadetaan puita asemakaava-alueella, niin pitäisi hiilitaseen ja uuden rakentamislain takia vaatia kahta uutta puuta alueelle. Koivukujaa voisi jatkaa itään pitkin Niuhalanraittia.
- katuvalaisin on myös vaarassa siirtyä pois paikaltaan, mikä aiheuttaa kustannuksia kuntalaisille.
- P-alueen lounaista nurkkaa käytetään maaston kulumien mukaan jalankulkuun kohti kouluja ja keskustaa. Tämä olisi hyvä kehittää oikeaksi reitiksi kevyelle liikenteelle ja pinnoittaa kestäväällä materiaalilla.
- asemakaavassa on P-alueen länsipuolen viheralueelle edellytetty puita ja pensaita "Puilla ja pensailta istutettava alueen osa". Nyt siinä ei ole yhtään puuta ja vain muutama vuorimänty. Kiinteistö ei ole noudattanut asemakaavan vaatimuksia.
- Marketin jalankulkijoille merkityn laatoitetun sisääntuloväylän kolme koivua on myös kaadettu. Nyt niistä on jäljellä vain kannot näkyvissä. P-alueella ei ole yhtään puita.
- tontin sisäisillä liikennejärjestelyillä huolto voidaan saada toimimaan. Se edellyttää väärin suunniteltujen ja sijoitettujen autopaikkojen siirtämistä ja poistamista mm. huolto-ovien edestä ja ajoradoilta.
- suunnitelmassa ei ole esitetty Niuhalanraittia ja sen ajokaistoja, leveyttä = puute suunnitelmassa ja karttatiedoissa.
- länsireunan portaaseen menevällä reitillä ei ole merkitty ja toteutettu suojatieraidoitus asfaltissa =



virhe suunnitelmassa.

- p-kampojen välillä ei todellisuudessa ole kaikkialla laatoitusta = virhe suunnitelmassa.
- p-alueen ja koivujen väliin on suunniteltu pensaita, joita ei todellisuudessa ole paikalla = virhe suunnitelmassa.

Näistä yllä kirjatusta huomioista ja suunnitelmien virheistä johtuen emme voi puoltaa uuden liittymän poikkeamislupahakemusta.

Hakijan vastine huomautukseen:

Suur-Seudun Osuuskauppa SSO on hakenut poikkeamislupaa uudelle huoltoajoliittymälle Vihdin S-market kiinteistölle.

Uusi mahdollinen liittymä toimii ainoastaan huoltoajoliittymänä ja huoltoajo suoritetaan yöaikaan, jolloin alueella liikenne on vähäistä tai sitä ei ole lainkaan. Huoltoajosta ei näin ollen aiheudu liikenteellistä vaaraa muille tienkäyttäjille. Huoltoajoliittymä on tarkoitettu liikennemerkein siten, että se ei salli muuta liikennettä kuin huoltoajoliikenteen.

Liittymästä ei aiheudu kustannuksia kuntalaisille.

Kuntalaisten ja kesäasukkaiden toiveesta S-market Vihtiin asennetaan ABC-sähkölatausasema. Latausaseman sijoitus oli mahdollista toteuttaa teknisesti kyseiselle parkkialueelle datakaapelista johtuen. Sähkölatauksella Suur-Seudun Osuuskauppa haluaa osaltaan edistää liikenteen vähäpäästöisyyttä ja vihreää siirtymää.

Puurivistä ei kaadeta ylimääräisiä puita perusteetta, vain liittymän pakollisesti edellyttämät. Koivujen tarkka sijainti mitataan työmaalla ja suurella todennäköisyydellä yhden koivun kaataminen riittää.

Suur-Seudun Osuuskauppa on valmis suunnittelemaan ja toteuttamaan kunnan kaavoituksen kanssa kiinteistön tontin yläpäässä olevalle viheralueelle lisää kasvillisuutta, jolla tuodaan alueelle viihtyisyyttä ja huomioidaan hiilitasetta.

Huoltoajoliittymästä on annettu seuraavat lausunnot kunnan toimesta:

Ympäristövalvonta – ei huomautettavaa

Vihdin vesi – ei huomautettavaa

Rakennusvalvonta – ei huomautettavaa

Kunnallistekniikka – Suunnitellun liittymän kohdalla on katuvalopylväs ja opaste kyltti. Opaste kyltin ja mahdollisesti katuvalopylvään siirtämisestä sekä liikennemerkeistä vastaa poikkeusluvan hakija

Lausunnot:

Kunnallistekniikka: Suunnitellun liittymän kohdalla on katuvalopylväs ja opastekyltti. Opastekyltin ja mahdollisesti katuvalopylvään siirtämisestä sekä liikennemerkeistä vastaa poikkeusluvan hakija.

Rakennusvalvonta: Ei huomautettavaa.

Muut lähtökohdat:

Yleistä

Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Vihdin kirkonkylällä, asemakaavoitetulla alueella. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennuspaikka on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM Kaavassa on osoitettu myös



lisämääräyksiä korttelialueelle, jotka on lueteltu tämän luvan kaavoitustilanteessa.

Hakija hakee uuden liittymän sijoittamista huoltoajolle. Uusi liittymä tulisi sijoittamaan kaavamerkinnän liittymäkieltoalueella. Hakija perustelee uutta liittymää sillä, että se on vain huoltoajolle ja ajoa tulee olemaan vain yöaikaa alueella.

Maisemakuva ja liittyminen muuhun rakentamiseen
Rakennuspaikka sijaitsee Vihdin kirkonkylällä. Ympäristö on toteutunut kaavan mukaisesti.

Liikenneyhteydet ja yhteydet palveluihin
Rakennuspaikka sijaitsee Niuhalanraitin varrella, josta on yhteys Helsingintien kautta Porintielle.
Kauppa itsessään tukee alueen palveluita.

Vaikutukset nykyiseen ja tulevaan maankäyttöön ja rakentamiseen
Poikkeamisella ei ole vaikutusta nykyiseen tai tulevaan maankäyttöön alueella.

Ympäristövaikutukset:
Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET (MRL 171 §)

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeaminen ei:

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelusta koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hanke täyttää MRL 171 § mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Kaavasuunnittelija Roosa Saarela, etunimi.sukunimi(ät)vihti.fi, puh. 044 042 1171

Elinvoimajohtaja myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti kaavamääräyksestä poikkeamisen luvittamiseen kiinteistölle Postiaukio, kiinteistötunnus 927-427-1-207.

Huoltoajon liikennöintiin osoitettu liittymä tulee merkitä selkeästi ympäristöön ja sen tulee palvella vain huoltoajoa sekä vain ulosajoa kiinteistöltä. Hakemuksen mukaisilla poikkeamisilla ei ole vaikutusta ympäristöön.

Hanke täyttää MRL 171 § mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Elinvoimajohtajan päätös

Myönnän poikkeamisluvan hakemuksen mukaisesti kaavamääräyksestä poikkeamisen luvittamiseen kiinteistölle Postiaukio, kiinteistötunnus 927-427-1-207.

Huoltoajon liikennöintiin osoitettu liittymä tulee merkitä selkeästi ympäristöön ja sen tulee palvella vain



huoltoajoa sekä vain ulosajoa kiinteistöltä. Hakemuksen mukaisilla poikkeamisilla ei ole vaikutusta ympäristöön.

Hanke täyttää MRL 171 § mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Sovelletut oikeusohjeet

145 § Lupa- ja valvontamaksu

171 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

173 § Poikkeamismenettely

174 § Poikkeamispäätös

85 § Poikkeuksen hakeminen

86 § Kuuleminen poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta

88 § Poikkeamispäätöksen lähettäminen tiedoksi

Muuta

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava Vihdin kunnan rakennustarkastajalta rakennuslupa.

Tähän päätökseen liitetään rakennuspaikan sijaintia osoittava kartta ja asemapiirros.

Lupamaksu

600,00 euroa, myönteinen päätös

(Kaavoitus- ja tekninen lautakunta 5.5.2020 § 26:Kaavoitus- ja maankäyttöpalveluiden palveluista perittävät maksut Vihdin kunnassa, maksutaksa. Voimaan 1.7.2020)

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen **21.06.2023**, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Muutoksenhakuohjaus liitteenä.

Lainvoimaisuus Päätös saa lainvoiman **06.07.2023**, mikäli siitä ei ole sitä ennen tehty oikaisuvaatimusta Vihdin elinvoimalautakunnalle.

Luvan voimassaolo Tämä lupa on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivämäärästä.

Vihti 20.06.2023

Petra Ståhl
elinvoimajohtaja

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen edellä mainittuna päätöksen antopäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia elinvoimalautakunnan käsiteltäväksi. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti elinvoimalautakunnalle 14 päivän kuluessa luettuna päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Oikaisuvaatimus on toimitettava valitusajan kuluessa Vihdin kunnan kirjaamoon, osoitteeseen: Vihdin elinvoimalautakunta, Asemantie 30, PL 13, 03101 Nummela. Oikaisuvaatimus voidaan toimittaa myös sähköpostina osoitteeseen: kunnanvirasto@vihti.fi.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Tämän päätöksen antopäivä on 21.06.2023.
Oikaisuvaatimuksen teko-aika päättyy 05.07.2023 klo 15.30.