

D/165/10.03.00.06/2023

Poikkeamisen hakeminen kiinteistölle 892-402-2-201

Rakennushanke:

Uuden puuterminaalialueen ja hallirakennuksen rakennuspaikan rakentaminen. Rakennuspaikan pinta-ala on 51 428m².

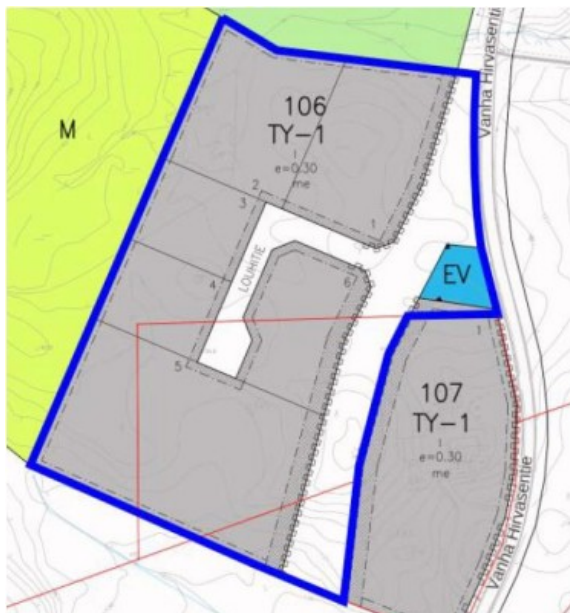
Hakemuksen tiedoista ote: ”Hankkeessa rakennetaan asemapiirustuksen mukaisesti uusi puuterminaalialue ja hallirakennuksen rakennuspaikka. Vanhalta Hirvasenttieltä rakennetaan uudelle alueelle kaksi ajoneuvoliittymää. Haetaan poikkeusta rakentaa osin asemakaavan vastaisesti uudet liittymät ja terminaalialue.

1. Ajoneuvoliittymät liittymäkieltoalueelle ja kaavan mukaisesta katualuemerkinästä poiketen
2. Terminaalialue ja tuleva hallin rakennuspaikka osin asemakaavan mukaiselle katualueelle
3. Jättää rakentamatta asemakaavan mukainen ”Louhitie” ja vanha rinnakkaistievaraus Perusteluna vanhentunut ja rakentumatta jäänyt asemakaava, joka ei ole toteutuskelppoinen.

Perusteluna myös kauppari, johon perustuen maa-alueen on myyty ja hanke sisältö on sen mukainen.”

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Hirvaskankaan asemakaava (voimaantulo 28.1.2013). Poikkeaminen kohdistuu pääosin korttelin 106 teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY-1) ja siihen liittyviin katualueisiin.



Tilan alueella voimassa olevat kaavamerkit:



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Tilojen yhteyteen saa rakentaa enintään 250 m² asunnon. Toiminta ei saa aiheuttaa häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista maaperän saastumista tai muuta häiriötä. Rakennus tulee sijoittaa kadun suuntaisesti. Asumisen ulko-oleskelutilat tulee sijoittaa rakennuksen taakse (länsipuolelle).



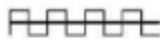
Suojaviheralue.



Rakennusala.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Istutettava tai säilytettävä alueen osa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ:

Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä.

Pintavedet tulee johtaa viranomaisten osoittamaan paikkaan ja/tai viranomaisten edellyttämällä tavalla.

Autopaikkamääräyksiä:

- 1 ap teollisuustilan 150 k-m² kohti kuitenkin vähintään 1 ap kahta työpaikkaa kohti.
- 2 ap/asunto (erillispientalojen - ja pientalojen korttelialue)
- 1.5 ap/asunto (rivitalojen korttelialue).
- 1 ap liike- ja toimistotilojen 50 k-m² kohti.
- 1 ap yleisten rakennusten 80 k-m² kohti.

Rankentamattomalla tontin osalla, jota ei käytetä liikenteeseen, pysäköintiin tai varastointiin, on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita.

Rakennusryhmittäin on noudatettava toisiinsa soveltuvia pintamateriaaleja.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa aidattuun katokseen (AR, Y, KTY-1, PL-1, TY, TY-1).

Rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä sekä erikseen laadittavia rakennustapaohjeita.

Korttelialueella ei ole voimassa sitova tonttijako vaan ohjeellinen tonttijako. Näin ollen tontteja ei ole pakollista lohkoa asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavan ajanmukaisuus: Voimassa olevaan asemakaavaan on tehty tilavaraus valtatie 4 rinnakkaistien linjaukselle. Valtatien tiesuunnittelussa tämänhetkinen yleissuunnitelman mukainen ratkaisu on, että rinnakkaistie tulee kulkemaan jatkossa Vanha Hirvasentien kautta, eikä asemakaavaan varattua katualuetta ole tarpeen toteuttaa.

<https://www.doria.fi/handle/10024/186590>

Y2-(1-8) Yleissuunnitelmakartat ja pituusleikkaukset.

Katualueita ei ole rakennettu alueelle voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Rakennusrajoitus, josta poiketaan:

Kyseessä on poikkeaminen MRL 58.1 § määräyksestä (eli asemakaavan määräyksistä poikkeaminen).

Suunniteltu rakentaminen sijoittuu katualueelle, jolla ei ole rakennusoikeutta. Rakentaminen katualueelle vaatii poikkeamisen kaavasta. Poikkeamista haetaan myös liittymäkieltomerkinästä, sitovasta rakennusalamerkinnästä sekä istutettavasta alueenosa-merkinnästä.

Tienpitäjän lausunto:

Uuraisten kunta vastaa asemakaavan mukaisen Vanhan Hirvasentien ylläpidosta. Kaksi esitettyä ajoneuvoliittymää Vanhalle Hirvasentielle eivät aiheuta ongelmia tienpitäjälle ja liittymien sijannit ovat liikenneturvallisuuden puolesta soveltuvia kohteeseen.

Ympäristösihteerin lausunto:

Ympäristösihteerin puoltaa hakemusta seuraavalla tarkennuksella:

Hakemuksen mukaan hankkeessa rakennetaan uusi puuterminaalialue ja hallirakennuksen rakennuspaikka. Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella ja lähimmät vesistöt ovat Iso Pirttilampi (yli 170m) ja Pieni-Hirvanen (yli 500 m) ja alueella kulkee puro/oja, joka laskee Pieni-Hirvaseen. Yli 100 m päässä Heinäsuontiellä on vakituista asutusta. Ympäristösihteerin/vesihuoltoasiantuntija on käynyt tutustumassa alueeseen ja todennut, että asutukseen päin on jätetty puustoa/metsää mm. melusuojaksi puuterminaalin ympärille. Alueen hulevesiä varten on kaivettu ojia, joista hulevedet johdetaan viivästysaltaisiin kahdessa päässä puuterminaalialuetta. Viivästysaltaat ovat n. metrin syviä ja siinä on kiviasteita hidastamassa hulevesien kulkua. Hankkeessa tulee muistaa toimenpidelupa (892-2023-34) kirjatut lupaehdot: "*Sade- ja salaojavedet tulee imeyttää maahan omalla tontilla. Kiinteistöllä syntyvien kuivien jätteiden käsittely, mukaanlukien lajittelu, keräys, mahdollinen osittainen kompostointi ja poiskuljetus on hoidettava jätehuoltosäännösten ja kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti. Rakennukseen ja/tai tulotieltä näkyvään paikkaan on laitettava talon osoitenumeroilpi. Kiinteistöltä tulevat vedet johdettava hallitusti maastoon ja alueen ympäristöön noudattaen vesilain määräyksiä. Alueen maisemointi tehtävä tarpeellisilla istuksilla naapurit huomioiden. Terminaalien käytönaikanen melu huomioitava maisemoinnissa.*"

Kiinteistö sijaitsee Hirvaskylän vesihuolto-osuuskunnan vesihuoltolaitoksen vahvistetulla toiminta-alueella, joten kiinteistön rakennukset (tuleva halli) tulee liittää vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Aluearkkitehdin lausunto:

Aluearkkitehti puoltaa haettua poikkeamislupaa samoilla perusteilla kuin poikkeamisen perusteluihin on kirjattu.

Asemakaavamuutoksen käynnistämisestä laaditaan erillinen käynnistämissopimus kunnan ja maanomistajan välille.

Poikkeamispäätösesityksen perustelut:

1. Uuraisten kunta on myynyt kiinteistön nykyiselle omistajalle keväällä 2023 (kv 6.2.2023 § 5). Nyt haettu poikkeaminen on kaupparjassa esitetyn mukainen.
2. Kaupparjassa on sovittu, että alueelle käynnistetään asemakaavamuutos, mikäli rakentaminen sijoittuu katualueelle. Asemakaavamuutos on tavoitteena käynnistää vielä vuoden 2023 aikana. Poikkeamisella on tavoitteena nopeuttaa asemakaavamuutoksen mahdollistamaa rakentamista.
3. Asemaakaavan muutostyötä ohjaa yleiskaava. Hirvaskankaan yleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-1). Merkintä mahdollistaa nyt haetun poikkeamisen kaltaisen rakentamisen.
4. Alueella ei ole arvokkaita, suojeltavia luontokohteita eikä suojeltavaa rakennuskantaa.

Edellä mainituin perusteluin hakemuksen mukainen poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Haettu poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut säännökset: MRL 58 §, MRL 171 §

Valmistelija/lisätietoja: Tekninen johtaja

Teknisen johtajan ehdotus: Ympäristöjaosto myöntää haetun poikkeusluvan

Päätös: Ympäristöjaosto hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Toimenpiteet: päätös hakija, KS-ELY