



Pyhtään kunta
Motellikuja 4
49220 SILTAKYLÄ

Lausuntopyyntö 2.6.2025

**Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto poikkeamislupahakemuksesta kiinteistölle
624-417-15-146, Pyhtää**

Lausuntopyyntö

Pyhtään kunta pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen (jäljempänä ELY-keskus) lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta. Hankkeessa on lausuntopyyntöön liitettyjen asiakirjojen mukaan tarkoituksena toteuttaa kartonkituotteita valmistava kaksikerroksinen tehdasrakennus sekä erillinen väestönsuoja. Poikkeamat koskevat asemakaavan korttelirajoja ja katualueita sekä rakennusoikeuden ylittämistä. Lisäksi poikkeamista haetaan kaavassa määrätystä autopaikkamäärästä.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunto

Poikkeamislupahakemuksen mukainen kiinteistö 624-417-15-146, tai siitä lohkaistava määräala, rajoittuu eteläreunassa valtatie 7 tiealueeseen 624-895-0-7. Vt 7 on moottoritie. Moottoritien maantien suoja-alue ulottuu 50 metrin etäisyydelle lähimmän ajoradan keskilinjasta. Vastaavasti rampilla mt 24622 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta. Näistä noudatetaan sitä etäisyyttä, joka määrittää suoja-alueen leveyden suuremmaksi.

Maantien suoja-alueella maanpinnan muokkaaminen on lähtökohtaisesti kielletty. Suoja-alueella ei myöskään saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Erityisesti syistä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi myöntää poikkeuksen näistä kielloista, jos se harkitsee, että liikenneturvallisuus ei vaarannu eikä tienpidolle aiheutuisi muuta kuin enintään vähäistä haittaa.

Hulevesiä ei saa johtaa valtion tieverkon kuivatusjärjestelmiin. Hulevedet tulee käsitellä kiinteistön alueella joko imeyttämällä tai muulla kunnan ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole asiassa muuta huomautettavaa

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualueen lausunto

KAAKKOIS-SUOMEN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

0295 029 000
www.ely-keskus.fi
Y-tunnus 2296962-1

Kirjaamo
PL 1041, 45101 Kouvola
kirjaamo.kaakkois-suomi@ely-keskus.fi

18.6.2025

Kaavallinen tilanne

Alueella on voimassa tarkimpana ohjaavana kaavatasona Siltakylän E18 liittymän asemakaavan laajennus, joka on tullut voimaan 7.2.2024.

Hankkeen alueelle on asemakaavassa osoitettu mm. seuraavat aluevaraukset ja yleiset määräykset:

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
 - o Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennuksia, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä. Rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.
- Teollisuus-, palvelu- ja liikerakennusten korttelialue (TKY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
 - o Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennuksia sekä palveluita ja liikerakennuksia, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueelle saa sijoittaa mainospyloneja. Mainospylonien korkeus saa olla enintään 40 metriä
- Suojaviheralue (EV)
 - o Viheralueet tulee hoitaa puustoisina. Alueelle voidaan toteuttaa hulevesien käsittelyyn liittyviä rakenteita.
- Muu veden hankintaan soveltuva pohjavesialue (pv2).
 - o Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden ja maaperän pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.
- Hulevedet
 - o Hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti tontilla tai viivyttää viheralueilla.
 - o Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia puhtaita hulevesiä tulee ensisijaisesti imeyttää tai jos se ei ole mahdollista, viivyttää alueella siten, että imeytys-/viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m 3 vettä jokaista 100 m 2 läpäisemätöntä pintaa kohden. Täyttyneiden imeytys-/viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Tämän lisäksi suositellaan, että pysäköintialueella muodostuvat likaiset hulevedet käsitellään biosuodatuksella tai ainakin johdetaan viherpainanteen kautta tontin hulevesijärjestelmään. Mitään
 - o kaava-alueen hulevesiä ei saa johtaa valtatie 7 kuivatusjärjestelmään.

Lisäksi kaavassa on annettu kaikkia korttelialueita koskevia rakentamisen sopeuttamiseen liittyviä määräyksiä.

Pohjavesien suojelu

18.6.2025

Teollisuuskiinteistön hulevesien osalta on noudatettava alueen kaavamääräystä, jonka mukaan hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti tontilla tai viivyttää viheralueilla. Kaavassa osoitettu ohjeellinen huleveden viivytykseen tai imeyttämiseen varattu alue sijoittuu kaavamuutosalueelle. Mikäli hulevesien käsittely ei ole mahdollista teollisuuskiinteistön alueella, tulee hulevesille osoittaa uusi käsittelyalue. Käsittelyaluetta ei saa sijoittaa kiinteistön lounaiskulmassa olevalle pohjavesialueelle.

Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä on rakennusvalvontaviranomaisen perusteltua vaatia liittämään erillinen suunnitelma hulevesien käsittelystä lupahakemukseen. Poikkeamislupaan tulee asettaa ehto hulevesisuunnitelman toimittamisesta rakentamisluvan yhteydessä.

Luontoarvot

Asemakaava-alueen luontoarvot on asianmukaisesti selvitetty asemakaavatyön yhteydessä ja kaavaa varten laadittuja luontoselvityksiä voidaan pitää ajantasaisena. ELY-keskuksen tiedossa ei ole erityisiä luontoarvoja kyseiseltä alueelta.

Poikkeamisen edellytykset

Rakentamislain (751/2023, RakL) 57 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Samaisen pykälän 2 momentin mukaan edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

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

Kyseessä olevassa tapauksessa poikkeamista haetaan teollisuusrakennuksen rakentamiselle. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa toimenpidealueelle on osoitettu erinäisiä eri aluevarauksia. Kuitenkin yhteistä näille aluevarauksille on, että niiden alueella sijaitseva toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta saadun tiedon mukaan kyseinen rakennukseen sijoitettava toiminta ei vaatisi ympäristölupaa.

Kaavaselostuksessa on esitetty kaavan ympäristön laatua koskevat tavoitteina seuraavaa:

- Tavoitteena on laadukas ja yhteneväinen pienteollisuus- ja palvelualue, joka täydentää liittymän eteläpuolista liikerakentamisen aluetta mutta soveltuu toiminnoiltaan myös maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle. Kaavalla halutaan antaa riittävästi väljyyttä alueen

18.6.2025

suunnitteluun ja toteutukseen, jotta erilaiset, innovatiiviset ja omaleimaiset ratkaisut ovat mahdollisia. Samalla pyritään takaamaan kaavan toteutuminen sekä muuntojoustavuus, jolloin tulevaisuuden erilaiset, ajan mukana muuttuvat tarpeet voidaan ottaa huomioon ja toteuttaa ilman kaavamuutosta.

- Alueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä, kuten esimerkiksi melua, ilman, veden tai maaperän saastumista.
- Keskeiset alueen toteutusperiaatteet on kirjattu kaavamääräyksiin. Määräyksillä pyritään saamaan ympäristöstä myönteinen vaikutelma ohikulkeville ja alueella liikkuville.
- Korttelien väliin osoitetut viheralueet hoidetaan puustoisina tai niitä hyödynnetään hulevesien käsittelyssä ja ne tuovat alueelle vihreää ilmettä.
- Hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti tontilla ja viivyttää viheralueilla. Hulevedet tulee käsitellä annettujen kaavamääräyksiä mukaisesti ja noudattaa vesioikeuden päätöstä hulevesien johtamisesta vedenottamon suoja-alueen ulkopuolelle. Kaavan toteutuksessa tulee huomioida myös kaavaa varten laadittu hulevesiselvitys/hulevesien hallintasuunnitelma, jotta ei aiheutettaisi eroosio- ja vettymisvaikutuksia lähialueen ojiin.

Siltakylän E18 liittymän asemakaavan laajennus on suhteellisen uusi ja se on tällä hetkellä kokonaan toteutumatta. Tehdas tulee varaamaan kokonaan Malminsuontien lounaispuoleisen kaava-alueen.

Asemapiirroksessa esitetyn rakennusoikeuslaskelman mukaan alueelle kaavassa osoitettu rakennusoikeus tulee ylittymään huomattavasti. Kun otetaan huomioon hankkeeseen ryhtyvälle varatun alueen koko (32 764 m²) ja sinne aiottu rakentaminen (16 967 k-m²), niin kyseessä ei ole mitenkään poikkeuksellisen suuri rakennustehokkuus teollisuusalueelle. Kuitenkin suhteessa voimassa olevaan kaavaa rakennusoikeuden ylitys on huomattava. Poikkeamispäätöksiin ei voitane osoittaa sellaista rakentamista, jota ei voitaisi osoittaa asemakaavaa muuttamalla. Kyseisessä tapauksessa ELY-keskuksen tulkinnan mukaan haetun kaltainen rakennusoikeus ja rakentaminen voitaisiin osoittaa myös asemakaavamuutoksella alueelle.

Kyseinen rakennukseen aiottu toiminta tulee lisäämään raskasta ajoneuvoliikennettä alueelle, mutta kyseinen kaava-alue on alun perin kaavoitettu sen kaltaiseen toimintaan, että ELY-keskuksen tulkinnan mukaan ei lisääntyvää raskasta ajoneuvoliikennettä voida pitää kaavassa kiellettyinä ympäristöhäiriönä. Kuten edellä on todettu niin kyseinen toiminta ei kunnallisen ympäristönsuojeluviranomaisen arvion mukaan näyttäisi edellyttävän ympäristösuojelulain (527/2014, YSL) mukaista lupaa, joten rakennuksen pääkäyttötarkoitusta voidaan pitää kaavassa osoitetuille rakentamiseen varatuille korttelialueille sopivana.

Yleisenä huomiona todetaan, että ELY-keskukselle toimitetuista asiakirjoista ei selvinnyt hakijan esittämää erityistä syytä poikkeamiselle.

18.6.2025

Rakentamislain 57 §:n 1 momentin mukaan kunta voi ainoastaan erityisestä syystä myöntää poikkeamisen. Erityisen syy on yleensä maankäytöllisiin seikkoihin liittyvä. Lausuntopyyntöön liitetystä asiakirjoista ei myöskään selviä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999, MRA) 85 §:n 2 momentissa tarkoitettuja tietoja. Mikäli edellä mainittuja tietoja ei ole lupaviranomaisellaankaan käytössään, niin lupahakemusta tulee täydentää näiden osalta. Selvyyden vuoksi todettakoon, että MRA on voimaantulosäännöksen (752/2023) mukaisesti edelleen voimassa siltä osin kuin ei ole toisin säädetty.

Muut huomiot

Kyseisessä tapauksessa pysäköintialueet tulevat sijaitsemaan varsinaisen asemakaava-alueen ulkopuolella. Tämä tulee huomioida käsiteltäessä hankkeen rakentamislupaa. Rakentamisluvan myöntämisen edellytykset eroavat toisistaan asemakaava-alueella ja asemaavoitetulla alueella. Lisäksi tulee tutkittavaksi, onko kyseisellä asemakaavan viereisellä lievealueella voimassa alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 16 §:n mukainen suunnittelutarve. Mikäli suunnittelutarve tunnistetaan, tulee rakentamislupaa käsiteltäessä arvioita myös RakL 46 §:n edellytykset.

Rakentamisen toteutuessa kunnan on syytä harkita asemakaavamuutoksen käynnistämistä, jotta asemakaavojen ajantasaisuus voidaan varmistaa.

Tämä asiakirja on hyväksytty/allekirjoitettu viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Mikko Manninen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Jakelu

Pyhtään kunta

Tämä asiakirja KASELY/152/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/152/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Manninen Mikko 18.06.2025 15:41

Ratkaisija Perttola Pertti 18.06.2025 15:47