

Poikkeamislupa/ Broby Board Oy/ Broas 15:146 (LP-624-2025-00080)

Tekltk 17.07.2025
252/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnalta haetaan Rakentamislain 57 §:n nojalla lupaa poiketa Siltakylän E18 liittymän asemakaavan laajennus -nimisen asemakaavan (voimaantulo: 7.2.2024) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu Siltakylän moottoriteliittymän luonteisnurkkaan kiinteistölle RN:o 624-417-15-146 sekä pieneltä osin kiinteistölle RN:o624-417-6-256.

Alueelle halutaan rakentaa kartonkituotteita valmistava kaksikerroksinen tehdasrakennus sekä erillinen väestösuojarakennus, jonka rauhanajan käyttö on laitoksen tavarantoimittajien kuljettajien sosiaalitila sekä jätehuoltotila. Lisäksi hankkeeseen kuuluu tarvittavat liikennealueet ja paikoitustilat sekä aidatun laitospihan ulkopuolelle toteutettava rekkaparkki tavarantoimitusta ja noutoa odottaville rekoille.

Alueen käyttöä ohjaa Siltakylän E18 liittymän asemakaava, jonka mukaan hanke sijaitsee pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja teollisuus-, palvelu- ja liikerakennusten korttelialueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TKY). Osin hanke kohdistuu myös asemakaavan osoittamalle katualueelle, osin kaavan osoittamalle suojaviheralueelle ja osin kaava-alueen ulkopuolelle.

Asemapiirustus on liitteenä. Sijaintikartta ja asemakaava ovat kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Hanke edellyttää poikkeamista asemakaavan osoittamasta rakennusoikeudesta, korttelirajoista ja katualueesta, rakennusalaista, kerrosluvusta, autopaikkojen vähimmäismäärästä ja julkisivujen puurimoituksesta.

Poikkeamislupahakemuksen lisäksi on haettu samanaikaisesti RakL 42 §:n mukaista rakentamislupaa, joka käsitellään tässä samassa kokouksessa omana asianaan.

Poikkeamislupahakemusta koskien on pyydetty lausuntoa Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta ja kunnan kaavoituksesta vastaavalta elinvoimapäälliköltä. Rakentamislupahakemukselle on pyydetty lausuntoa pelastusviranomaiselta, ympäristönsuojeluviranomaiselta ja ympäristöterveydenhuoltoviranomaiselta.

Asemakaavamääräysten mukaan alueelle sijoitettavien toimintojen tulee olla ympäristöä häiritsemättömiä. Ympäristönsuojeluvirainomaisena toimivan Kotkan ympäristöpalveluiden toimintayksikön

ympäristönsuojelupäällikön kanssa käytyjen keskustelujen ja rakentamislupaa varten pyydetyn ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon perusteella voidaan todeta, ettei haetulle toiminnalle edellytetä ympäristölupaa eikä sen katsota aiheuttavan erityistä ympäristöhaittaa. Näin ollen voidaan todeta, että hanke soveltuu alueelle ja tukee asemakaavan tavoitteita.

Hanke ylittää asemakaavan salliman rakennusoikeuden määrän. Alueelle on asemakaavalla annettu tonttien rakennustehokkuudeksi 0,3 ja 0,4, joiden mukaan laskettuna koko alueen kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on karkeasti laskettuna noin 8 000 k-m². Hanke koskee rakennuksia kerrosalaltaan yhteensä 17 038 m². Asemakaava-alue kuitenkin on vielä kokonaan rakentumaton, joten muille tontin haltijoille ei aiheudu rakennusoikeuden ylityksestä haittaa tai epäyhdenvertaista kohtelua. Hankealueen kokonaispinta-ala ja kaavan teollisuusluonne huomioon ottaen voidaan todeta, ettei rakennusoikeuden ylityksen katsota olevan kohtuuton ja se olisi toteutettavissa myös kaavoituksellisin keinoin. Kun otetaan huomioon, että poikkeamisluvan myötä muutetaan koko asemakaava-alueen Malminsuontien lounaispuoli yhdeksi rakennuspaikaksi useamman tontin, kadun ja suojaviheralueiden sijaan, voidaan pitää kohtuullisena, että kokonaisrakennusoikeuskin tarkastellaan alueen kokonaisuuden mukaisesti. Rakennusoikeuden ylityksen voidaan siis katsoa olevan kohtuullinen ja perusteltu.

Asemakaavassa Malminsuontien lounaanpuoleinen alue on rajattu kortteleittain, jotka edelleen on rajattu ohjeellisiin tontteihin. Kahden erillisen korttelin välissä on kaavaan merkitty Malminpolku-niminen katu. Kun ohjeellisia tonttijakoja tai korttelirajoja ei noudateta, vaan koko alue varataan yhdelle hankkeelle, ei katumerkintä ole enää olennainen. Korttelialueista poikkeamisen myötä poiketaan myös kaavan osoittamista rakennusalueista, minkä ei kuitenkaan myöskään katsota olevan olennainen tai haitallinen poikkeaminen. Kaavan luonteelle ei katsota aiheutuvan haittaa poikkeamisesta, vaan hankkeen edelleen katsotaan olevan asemakaavan tavoitteiden mukainen. Tonttijako kaavassa on ohjeellinen.

Suunniteltu rakennus on kaksikerroksinen. Asemakaava sallii TKY-alueelle kaksikerroksiset rakennukset ja TY-alueelle yksikerroksiset rakennukset. Lisäksi kaavassa edellytetään, että moottoritien suuntaan avautuviin julkisivuihin olisi yhtenäisen ilmeen muodostamiseksi asennettava rakennuksen harjakorkeuden osittain ylittävä pystysuuntainen puurimoitus-rakenne. Edellä mainitut määräykset on annettu yksittäisten teollisuusrakennusten yhtenevän ja moottoritien suuntaan siistin ilmeen saavuttamiseksi. Nyt alueelle sijoitettavan yhden suuren rakennuksen myötä edellä mainittuja määräyksiä ei enää voida pitää tarpeellisina. Hankkeen kokonaiskuva tulee poikkeamisista huolimatta olemaan siisti ja ympäristöön hyvin soveltuva. Poikkeaminen voitaisiin myös toteuttaa kaavoituksen myötä.

Asemakaavassa on määritetty autopaikkojen vähimmäismäärät, joiden lukumäärä ei aivan hankkeen osalta täyty. Autopaikkojen lukumäärät on kuitenkin kaavassa määritetty perustuen erillisiin hankkeisiin yhden suurhankkeen sijaan. Nyt suunnitellun hankkeen osalta asemapiirustukseen

suunnitellut autopaikat voidaan katsoa hankkeen tarve huomioiden riittäviksi.

Kokonaisuudessaan suunnitelmien perusteella hanke täyttää vaatimukset kaavan toteutumisen, ympäristön huomioimisen ja sijaintiinsa hyvin sopivan ulkoasun kannalta.

ELY-keskuksen lausunto on oheismateriaalina. Lausunnon mukaan estettä poikkeamislupan myöntämiselle ei ole. Lausunnossa mainitut RakL 57 §:n mukaiset erityiset perustelut sekä MRA 85 §:n mukaiset hakemuksen liitteet on toimitettu kuntaan. Lisäksi lausunnossa mainitaan läheisen pohjavesialueen suojeleminen sekä alueella syntyvien hulevesien käsittely. Lausunnossa edellytetään, että poikkeamislupa-asetetaan ehto hulevesisuunnitelman toimittamisesta rakentamislupan yhteydessä. Hulevesien käsittelevästä on keskusteltu hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden kanssa, ja hulevedet suunnitellaan käsiteltäviksi kaavamääräysten mukaan. Hulevesisuunnitelma on sovittu toimitettavaksi rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloitusta, ja se hyväksytetään erikseen ympäristönsuojeluviranomaisella ennen toteutusta.

ELY-keskuksen lausunnon mainintaan MRA 85 §:n mukaista liitteistä koskien on hakija esittänyt valtakirjan hakemuksen hakemiselle kummankin maanomistajan osalta.

Kunnan maankäytöstä ja kaavoituksesta vastaavan elinvoimapäällikön lausunnossa todetaan seuraavaa:

”Pyhtään kunnan kaavoitus ja maankäyttö puoltaa hakemuksen mukaista rakentamista.

Suunniteltu rakentaminen on asemakaavan mukaista eikä estä kaavan toteuttamista. Hanke sijoittuu tarkoituksenmukaisesti alueelle, jolle on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, palvelu-, ja liiketoimintoja, ja se on yhteensopiva alueen yleisen rakenteen ja käyttötarkoituksen kanssa.

Suunnitelmat vastaavat asemakaavan tavoitteita sekä alueelle asetettuja toiminnallisia ja ympäristöllisiä vaatimuksia. Ne tukevat kaavan mukaista alueen käyttötarkoitusta ja edistävät sen keskeisten periaatteiden toteutumista, kuten laadukkaan ja yhtenäisen teollisuusalueen muodostumista sekä toimintojen soveltuvuutta ympäristöön. Näin ollen suunniteltu rakentaminen on kaavaratkaisun tavoitteiden mukaista eikä muuta alueen käyttötarkoitusta tai rakenteellista luonnetta.”

Kunta on lisäksi suorittanut naapurien kuulemiset RakL 64 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

RakL 57 §:n mukaan poikkeamista ei 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.

Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, sen ei katsota vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteiden saavuttamista, johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamislupaa ei yleisesti ottaen voida myöntää, mikäli poikkeaminen on luonteeltaan sellainen, jota ei voitaisi toteuttaa myös kaavapäivityksen myötä. Kaikkien hankkeeseen liittyvien poikkeamien katsotaan kuitenkin olevan sellaisia, jotka olisivat toteutettavissa myös kaavoittamalla.

Poikkeamisluvan myöntämiselle ei katsota olevan esteitä, ja sille voidaan katsoa olevan perusteltu syy.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Merkittävä vaikutus.

Sovelletut lainkohdat: RakL 57 §, 64 §

Päätösehdotus

Tekniikkalautakunta päättää edellä esitetyin perusteluin, että poikkeamislupa myönnetään. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta.

Päätös