

Poikkeamislupa 23-0065-POI, Poikkeaminen asemakaavan määräyksistä käyttötarkoituksen, suunniteltujen teiden ja puistoalueiden sijoituksesta ja käyttötarkoituksesta

Tekninen lautakunta 24.08.2023 § 35
114/10.00.00/2023

Valmistelija Rakennustarkastaja Jorma Kuisma
Puh. 040 186 5055
etunimi.sukunimi@savitaipale.fi

ASIA: Poikkeamislupa

RAKENNUSPAIKKA 1: Petynmäki, 739-421-7-429
Pinta-ala: 136 359 m²
Rakentamismääräykset:
Kaava: Asemakaava V071116A34

RAKENNUSPAIKKA 2: Petynkangas, 739-421-10-27
Pinta-ala: 8 711 m²
Rakentamismääräykset:
Kaava: Asemakaava V071116A34

RAKENNUSPAIKKA 3: Kangas, 739-421-10-30
Pinta-ala: 5 057m²
Rakentamismääräykset:
Kaava: Asemakaava 240603-25

HAKIJA: Savitaipaleen Aurinkoenergia Oy,
c/o korkia Oy, 00181 HELSINKI

TOIMENPIDE: Poikkeaminen asemakaavan määräyksistä käyttötarkoituksen, suunniteltujen teiden ja puistoalueiden sijoituksesta ja käyttötarkoituksesta

Esittelijän teksti:

Savitaipaleen kunta on vuokrannut alueen Savitaipaleen aurinkoenergia Oy:lle 40 vuodeksi.

Savitaipaleen aurinkoenergia Oy:lla on suunnitelmissa rakentaa aurinkopuisto teollisuusalueelle.

Alueella on voimassa oleva asemakaava ja alue on merkitty teollisuusalueeksi. Hakija hakee poikkeamislupaa asemakaavasta suunniteltujen käyttötarkoituksen, teiden ja puistoalueiden sijainnin muutoksesta.

Hakija mainitsee erityiseksi syyksi seuraavaa:

Alueen asemakaavat on hyväksytty 1996 ja 2003. Kaava-alueet eivät ole toteutuneet silloisten odotusten mukaisesti. Yhtenä syynä tähän on ollut pohjavesialueen määrittely ja sen tuomat lisävaatimukset alueen kenttäsuunnittelulle ja rakentamiselle. Muualla on tarjolla tonttimaata vastaavaan käyttötarkoitukseen, joka on edullisemmin toteutettavissa. Tältä osin voidaan todeta, että vallitseva asemakaavatilanne on vanhentunut. Nyt haettu poikkeama on varsin vähäinen suhteessa asemakaavan mahdollistamaan tilanteeseen. Suunniteltu hanke voidaan toteuttaa kevyillä rakenteilla, eikä vaikutusta muuhun maankäyttöön asemakaava-alueen aiheudu.

Teollisuusalueet ovat luonteeltaan sellaisia, joissa toiminta-alue aidataan, eikä sinne ole pääsyä. Tältä osin hankealueen sulkeminen ei muuta

asemakaavan mahdollistaman rakentamisen tilannetta. Alue tullaan aitaamaan, mutta se ei estä liikkumista nykyisille tonttipaikoille. Luonnonsuojelun ja vesiensuojelun näkökulmasta hankkeella ei voida katsoa olevan vaikutusta luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumiseen. Alueen tunnetut Kangasvuokkoesiintymät on tunnistettu ja samalla on löydetty myös uusia. Luontoselvityksiä tehtäessä alueelta ei ole tehty muita sellaisia havaintoja, jotka aiheuttaisivat toimenpiteitä luonnonsuojelun näkökulmasta.

Pohjavesien osalta tilanne ei tule muuttumaan oleellisesti nykyisestä. Rakentamisvaiheessa hankealue tullaan raivaamaan, mutta rakentamisen jälkeen maaperä saa kasvipeitteen, joka sitoo hulevesiä. Hankkeen suunnittelussa tullaan huomioimaan myös imeytys ja siihen liittyvät kysymykset

Poikkeamisen kohde:

1. Savitaipaleen Kirkonkylän teollisuusalue, Rakennuskaava ja Rakennuskaavan muutos Korttelit 110, 114-118, Osakortteli 108, hyväksytty 30.9.1996

a. Kortteli 118, tontit 2, 3, 4

b. Kortteli 117, tontti 2

c. Liikennealueet: Puusepäntie ja Pajatie

2. Savitaipaleen Kirkonkylän teollisuusalue, Asemakaavan muutos ja laajennus korttelit 115-118, 2003

a. Kortteli 115 tontti 3 ja VL-alue

b. Kortteli 116 tontit 3, 4, 5

c. Kortteli 118, tontit 5, 6, 7

d. Liikennealueet: Verstastie, Hallitie, Pajatie

Poikkeamista haettavan alueen kokonaispinta-ala on 18,2 ha.

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Ehdotetaan poikkeamislupa myönnettäväksi mikäli ei tule huomautuksia tai valituksia kuulemisajan aikana joka päättyy 22.8.2023.

Hakemuksessa erityiseksi syyksi hakija mainitsi yllämainittujen seikkojen. Poikkeamislupan myöntäminen perustuu siihen että, hakija on esittänyt kiinteistöön käyttöön liittyvät erityiset syyt eikä maankäyttö- ja rakennuslain 171.2 §:n mukaisia ehdottomia rajoituksia ole.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 § 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen mainituissa laeissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Poikkeamislupapäätös oikeuttaa hakemaan rakennuslupa aurinkopuistoon ja tarvittaviin huoltorakennuksiin erikseen haettavalla rakennusluvalla.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä päivästä lukien, kun se on saanut lainvoiman.

Suomen rakentamismääräyskokoelman vaatimusten toteutuminen todennetaan rakennusluvun käsittelyn yhteydessä.

Jatkotoimenpiteet:

Ennen minkäänlaisen jatkotoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on poikkeamislupan voimassaoloaikana haettava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Soveltuvat oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 43 §, 72 §, 125 §, 136 § 171 §, 173 §, ja 174 §

Maankaäyttö- ja rakennusasetus 85 §, 86 §, ja 88 §

Päätöksen perustelut:

Poikkeamispäätöksen perusteluna todetaan seuraavaa:

1) Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska MRL:n vaatimusten mukaiset erityiset syyt täyttyvät ja olemassa olevaa asemakaavaa ei voida toteuttaa alkuperäisen tavoitteen mukaisesti muuttuneiden pohjavesialuerajausten ja statusten vuoksi. Tonteille alueella ei ole kysyntää, vaikeutuneiden pohjarakentamiseen liittyvien säädösten johdosta.

2) Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, pohjavesien suojelutavoitteet on helpompi toteuttaa aurinkovoima-alueen rakentamisen kautta. Rakentaminen on kevytrakenteista, eikä tuotantoalueella käsitellä sellaisia kemikaaleja, jotka aiheuttaisivat pohjavesien pilaantumisriskiä tai muutoksia.

Alueen maaperä saa rakennusvaiheen jälkeen kasvillisuuspeitteen, joka sitoo hulevesiä paremmin, kuin niin sanottu perinteinen teollisuuskenttä. Alueelle tehty erillinen luontoselvitys maastokaudella 2023. Alueelta löydetty jo aiemmin tunnistettuja sekä uusia Kangasvuokon esiintymiä. Syksyllä 2023 tehdään Kangasvuokkojen siirrot uusille kasvualustaltaan vastaaville kohteille. Siirrosta sovitaan ELY-keskuksen kanssa erikseen ja siirto toteutetaan ohjeiden mukaisesti.

3) Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska alueella ei ole, eikä alueen välittömässä läheisyydessä sellaista rakennettua ympäristöä, jonka suojeluun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevat tavoitteet vaarantuisivat.

4) Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, koska alueen rakentaminen tulee olemaan pienempää, kuin asemakaavan mahdollistava rakennusoikeus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171,3 § on säädetty "Edellä 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena ei pidetä tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle."

Vaikka kyseisessä kohdassa ei ole mainittu erikseen aurinkovoimaa, rinnastamme kyseisen kohdan kattamaan myös aurinkovoiman, koska kyseessä on uusiutuvan energian tuotantomuoto teollisessa ympäristössä, sillä erotuksella, että vaikutukset ympäristölle ovat huomattavasti pienemmät.

Savitaipaleen kunnan hallintosäännössä on rakennusjärjestyksestä ja asema- tai yleiskaavasta poikkeamiset määrätty Teknisen lautakunnan ratkaisultaan (Savitaipaleen kunnan hallintosääntö 1.3.2023 § 36 / Tekninen lautakunta).

Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen kaikista maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Myös rakennusjärjestyksestä ja kaavoista, sekä niiden määräyksistä voidaan poiketa. (MRL 171 §).

Savitaipaleen kunnan hallintosäännössä on rakennusjärjestyksestä ja asema- tai yleiskaavasta poikkeamiset määrätty Teknisen lautakunnan ratkaisuvaltaan (Savitaipaleen kunnan hallintosääntö 1.3.2023 § 36 / Tekninen lautakunta).

Esittelijä

Rakennustarkastaja Jorma Kuisma

Päätösehdotus

Esityksen mukaisesti Tekninen lautakunta myöntää poikkeamisluvan ehdollisena mikäli ei tule huomautuksia tai valituksia kuulemisajan aikana. Ennen minkäänlaisia toimenpiteitä on tutkittava ja kartoitettava mahdollisten kangasvuokkojen esiintyminen alan asiantuntijalla. Tutkimuksesta on toimitettava raportti rakennusvalvontaan ja ELY-keskukseen.

Mikäli kangasvuokkoja esiintyy, on haettava siirtolupa ELY-keskukselta tai noudatettava ELY-keskuksen antamia ohjeita ja määräyksiä miten ja toimittava mahdollisen esiintymien suhteen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 § 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen mainituissa laeissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Poikkeamisluvan myöntämien perustuu siihen, että hakija on esittänyt kiinteistön käyttöön liittyvät erityiset syyt eikä maankäyttö- ja rakennuslain 171.2 §:n mukaisia ehdottomia rajoituksia ole.

Poikkeamislupapäätös oikeuttaa hakemaan rakennuslupa aurinkopuistoon ja tarvittaviin huoltorakennuksiin erikseen haettavalla rakennusluvalla.

Poikkeamislupapäätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä päivästä lukien, kun se on saanut lainvoiman.

Suomen rakentamismääräyskokoelman vaatimusten toteutuminen todennetaan rakennusluvun käsittelyn yhteydessä.

Jatkotoimenpiteet:

Ennen minkäänlaisen jatkotoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on poikkeamisluvan voimassaoloaikana haettava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.