



24 § Poikkeamishakemus Anaika Wood Group Ltd Oy

Tekninen jaosto 23.5.2024 § 24

asemakaava-arkkitehdin päätösehdotus

Jaosto myöntää anotun luvan. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Perustelut

Rakentamisen ei havaita 1) aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; eikä 4) johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 §, 173 §, 174§

Päätös

Hyväksyttiin.

Tekninen jaosto päätti yksimielisesti esittelijän ehdotuksesta ottaa asian käsiteltäväkseen hallintosäännön 80 §:n mukaisesti. Pykäläteksti on toimitettu teknisen jaoston istuntokokoonpanolle sähköisesti 22.5.2024.

Valmistelu

asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori, p. 040 830 2783 ja
kaavoituspäällikkö Sari Niemi p. 040 830 4366

Hakija

Anaika Wood Group Ltd Oy

Rakennuspaikka

Sijaitsee Soinlahdessa, osoitteessa Lehtomäentie 174, kiinteistöillä 140-407-18-340 ja 140-407-20-174



Hakemus

Hakemuksen mukaan rakennetaan uusi tuorelajittelurakennus (teollisuusrakennus), kerrosalaltaan 946 kem2. Hakemuksen mukaan rakennus sijoittuu kahden kiinteistön alueelle ja kerrosalasta 807 kem2 on kiinteistöllä 140-407-20-174 ja 139 kem2 kiinteistöllä 140-407-18-340. Hakemuksen mukaan puretaan dimensiolajittelukatos. Hakemuksessa tuorelajittelulinjaston toimitaperiaatetta kuvataan siten, että tuorelajittelulinjasto lajittelee sahasta tulevan puutavaran tuotteen mittojen mukaan ja siirtää sen laaduittain määräerin rimoittamoon. Linjasto toimii kahdessa kerroksessa koko hallin matkalla. Laitteisto on uuden rakennuksen sisällä.

Hakija perustelee poikkeamista seuraavasti:

Perusteluna rakennuksen sijoittamiseksi suunniteltuun paikkaan tontilla on, että uuteen rakennukseen tulevat uudet tuorelajittelulinjastot/-laitteistot. Linjastot liittyvät jo oleviin linjastoihin, eikä rakennusta laitteistojen ja linjastojen liittymisien sekä laitteiston koon vuoksi ole mahdollista rakentaa ylittämättä tontin rajaa ja tontilla olevaa rakennusalan rajaa. Rakennusta ei myöskään tontilla jo olevien laitteistojen ja niitä ympäröivien rakennusten takia ole mahdollista sijoittaa mihinkään muuhun kohtaa kiinteistöä. Koko tuotanto ja toiminta tapahtuu uuden rakennuksen sisällä. Joitain eriä syötetään hallin pohjoispäästä sisään trukilla, arviolta kerran kahdessa kuukaudessa.

Naapuritontti (LTA-alue) alueen omistaa VR-Yhtymä Oy, Anaikalla on vuokrasopimus kyseisestä alueesta sekä VR-Yhtymän suostumus rakentamisesta. LTA-alueella sijaitsevilla lastausta palvelevissa varastorakennuksissa tullaan varastoimaan nyt rakennettavassa tuorelajittelurakennuksessa tuotettua puutavaraa. Ympäristöön kohdistuva melu vähenee nykyisestä, koska taivasalla oleva nosturi poistuu käytöstä. Nykyisestä nosturista ja sen rimoituspyödylle pudottamasta puutavarasta aiheutuu suurempi melu, kuin uudesta, pelkästään linjastolla tapahtuvasta käsittelystä. Melua voi arvioida tasaamosta tulevaan meluun, koska siinä samanlainen toimintaperiaate. Rakennusoikeutta molemmilla tontilla on käytettävissä runsaasti. Uuden rakennuksen sijainti ei estä alueen nykyistä liikennettä. Hankkeella on positiiviset yritysvaikutukset. Järveltä päin tulevat näkymät huomioidaan, siten että uuden rakennuksen julkisivu on väretykseltään yhtenevä jo olemassa olevien rakennusten kanssa. Poikkeamisella ei ole ilmastollisia tai luonnonsuojeluun liittyviä vaikutuksia.

Rakentamisen laatu

Hakemuksen mukaan rakennetaan uusi tuorelajittelurakennus (teollisuusrakennus), kerrosalaltaan 946 kem2. Rakennus on asemapiirroksen



mukaan noin 134 metriä pitkä ja noin 11 metriä leveä. Eteläosa on merkitty laitteistokatoksena, noin 50 metrin pituudelta. Rakennus sijoittuu eteläosastaan olevien saharakennusten väliin ja paikalta puretaan nosturirata ja dimensiolajittelukatos. Rakennus on julkisivupiirustuksen mukaan noin 13 metriä korkea ja julkisivuiltaan punaista peltiä.

Toimivalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom. mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamisesta tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Kaavallinen tilanne

Alueella on voimassa Soinlahden teollisuusalueen asemakaava (AK 352) vuodelta 2012. Pääosa rakentamisesta sijoittuu T-2 merkitylle alueelle, eli "Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle. Korttelialueen pilaantuneilla maa-alueilla maaperä on tutkittava ja tarpeen mukaan kunnostettava rakentamisen yhteydessä tai maamassojen siirron yhteydessä ympäristöviranomaisen hyväksymän suunnitelman mukaisesti. Korttelialueen haitta-aineita sisältävää maaperää saa kaivaa ja hyödyntää tontilla vain ympäristöviranomaisen hyväksymän suunnitelman mukaisesti."

Vähäisemmältä osin hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuu LTA-alueelle, eli tavaraliikenneterminaalin alueelle. Kaava sallii LTA-alueilla lastausta palvelevien varastorakennusten rakentamisen. LTA-alueen pohjoisosaan on osoitettu meluntorjuntatarve-merkintä. Rakennus sijoittuu asemakaavan mukaisen korttelinosan rajan päälle.

Yleismääräysten mukaan pysäköinti-, liikenne-, lastaus- ja purkualueet on päällystettävä asfaltilla. Näiltä alueilta kertyvät sade- ja sulamisvedet on käsiteltävä haitta-aineettomiksi ennen niiden johtamista pois alueelta. Puhtaat sade- ja sulamisvedet voidaan johtaa viivytysaltaiden kautta laskuoihin.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ylittää kaavan mukaisen rakennusalan rajan T-2 korttelialueella. Rakennusalan rajasta ylitys on noin 28,5 metriä LTA-alueen/koillisen suuntaan. Tästä LTA-alueen puolelle sijoittuu noin 12-13 metriä pitkä rakennuksen pohjoispääty. Lisäksi rakentaminen sijoittuu ohjeellisena osoitetun, teollisuus raidetta varten varatun alueen osan päälle. Ko. alueella ollut teollisuusraide on ilmakuviin perusteella purettu kaavan vahvistumisen jälkeen.

Rakennusoikeutta T-2 alueen länsiosassa Sahojen alueella on 50 000 k-m² ja LTA-alueella tonttitehokkuuden $e=0,30$ mukaisesti. Hakemukseen liitetyn laskelman mukaan käytetty rakennusoikeus rakentamisen jälkeen kiinteistöllä 140-407-20-174 (T-2 alueella) on 12 536 k-m² ja kiinteistöllä 140-407-18-340 (LTA-alueella) 4305 k-m². Näin ollen rakennusoikeus ei ylitä.



Rakennusjärjestys

Kaavamääräykset ohittavat rakennusjärjestyksen.

Hankkeen vaikutukset

Hanke poikkeaa kaavamääräyksistä LTA-alueelle sallitun käyttötarkoituksen osalta, koska kyseessä on teollisuusrakennus kaavan salliman lastausta palvelevan varastorakentamisen sijasta.

Hanke poikkeaa rakennusaloista, ulottaen teollisuusrakentamista pohjoisemmaksi kuin kaava mahdollistaa. Hankkeen vaikutukset kohdistuvat lähinnä LTA-alueeseen, koska sille on osoitettu teollisuusraiteita ja rakennus estää niiden sijoittumisen. Myös ympäristöhäiriöt poikkeavat varastorakennuksille varatun alueen ympäristövaikutuksista. Poikkeama LTA-alueen osalta on kuitenkin vähäinen rakennuksen sijoittuessa vain noin 12-13 metrin matkalta LTA-alueen eteläosaan. Toiminnanharjoittaja on harkinnut sijoittamisen tarkoituksenmukaisuuden. Vaikutukset eivät siten ole merkittäviä. Rakennusluvan yhteydessä tulee käsiteltäväksi kaavamääräyksen vaatimukset mm. pilaantuneiden maiden huomioon ottamisesta.

Kuuleminen

Väylävirasto toteaa (17.5.2024), että rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että rakennuspaikka sijaitsee rautatiestä aiheutuvan värinän vaikutusalueella. Väylävirasto muistuttaa lupahakemuksen käsittelijää ja hakijaa rautatieliikenteen aiheuttamista värinähaitoista. Lupaharkinnassa tulee kiinnittää kaikilta osin huomiota asianmukaiseen ja riittävään suojautumiseen rautatieliikenteen värinältä. Väylävirasto ei vastaa junaliikenteen rakennuksille ja rakenteille aiheuttamista värinähaitoista eikä osallistu niiden ehkäisemisen kustannuksiin. Mahdollisesti tarvittavat värinän torjuntarakenteet on tehtävä rakennuspaikalle (rautatiealueen ulkopuolelle) hakijan toimesta ja kustannuksella. Muutoin Väylävirastolla ei ole rautatiealueen haltijana huomautettavaa rakennushankkeen johdosta. Väylävirasto pyytää saada tiedoksi rakennuslupaa koskevan päätöksen liitteineen. Muutoin naapurien kuulemisessa ei esitetty huomioita poikkeamishakemukseen liittyen.

Lausunnot

Kaavoitus on tiedustellut lausunnon pyytämisen tarvetta

Ympäristönsuojelupalvelut/ympäristöjohtajalta. Erillisiä lausuntoja ei ole pyydetty. Sähköpostitse ympäristönsuojelupalvelut/ympäristöjohtaja on todennut seuraavaa: Ympäristönsuojelupalveluiden näkökulmasta on riittävää, että hakija esittää poikkeamislupaa hakiessaan arvion toimenpiteiden vaikutuksesta alueen melutasoihin. Mikäli melutasot arvion mukaan



nousisivat, hakijan tulee esittää tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet. Ennalta arvioiden ja hakijan asiamiehen toimittamiin tietoihin viitaten muutos ei aiheuttaisi melutilanteen heikentymistä, koska toiminta sijoittuu pääasiassa sisätiloihin.

Muutoksenhaku

10. Hallintovalitus, poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

Julkipanoilmoitus
Pohjois-Savon ELY-keskus
hakija
rakennusvalvonta
kaavavalmistelijat
kaavoituspäällikkö
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

Asemapiirros

Oheisaineisto

Sijaintikartta