

Poikkeaminen vedenkäsittelylaitoksen rakentaminen kiinteistölle Alakontu 146-406-3-222

Kuntaympäristölautakunta 10.12.2024 § 71
348/10.03.00.02/2024

Valmistelija tekninen johtaja Jari Ahponen, jari.ahponen@ilomantsi.fi

Hakija:

Ilomantsin kunta

Hakemus ja hakijan perustelut:

Poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta. Uusi vedenkäsittelylaitos on tarkoitus rakentaa kirkonkylän asemakaavan maa- ja metsätalousalueelle (M).

Hakijan perustelut poikkeamiseen:
Poikkeamista haetaan kaavan vastaiseen rakentamiseen.
Kokonaistaloudellisesti edullisin ratkaisu kunnan vesihuollon turvaamiseksi.

Rakennushanke:

Vesihuoltolaitoksen uuden vedenkäsittelylaitoksen ja ulkoisen huuhtelualtaan rakentaminen asemakaavan maa- ja metsätalousalueelle (M). Voimassa olevan osayleiskaavan merkintä on virkistysalue (V).

Vedenkäsittelylaitoksen kerrosala on 493 k-m² ja kerrosluku on kaksi. Ulkoisen huuhtelualtaan pinta-ala on 391 m².

Kiinteistö ja sijainti:

Kiinteistö: määräala tilasta 146-406-3-222.
Pinta-ala: n. 2000 m².
Sijainti: rakennuspaikka sijaitsee kirkonkylän asemakaava-alueella Pilketien päässä Pötönvaaran alueella.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa 1979 hyväksytty kirkonkylän asemakaava. Asemakaavassa hakemuksen mukainen rakennuspaikka on maa- ja metsätalousaluetta (M). M-alueella ei ole rakennusoikeutta.

Ilomantsin kunnanvaltuuston 2022 hyväksymässä Kirkonkylän ja ympäristön osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty virkistysalueeksi (V). Yleiskaava ei kuitenkaan ole voimassa asemakaava-alueella.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 28.5.2007 hyväksymä Ilomantsin kunnan rakennusjärjestys, jonka määräyksiä on noudatettava.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa MRL 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Poikkeamiset:

Poikkeamista haetaan asemakaavan osoittamasta käyttötarkoituksesta. Vedenkäsittelylaitos ja ulkoinen huuhteluallas on tarkoitus rakentaa asemakaavan maa- ja metsätalousalueelle (M), jolla ei ole rakennusoikeutta.

Naapureiden kuuleminen ja tiedot:

Kunta on kuullut naapureita kuulemiskirjeillä, tiedottanut hakemuksesta paikallislehti Pogostan Sanomissa ja järjestänyt tiedotustilaisuuden rakennuspaikan lähinaapureille.

Naapureilla on ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Naapurit ovat tuoneet mielipiteissään esille seuraavia asioita:

- Rakentamista pidetään massiivisena suhteessa rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakentaminen sijoittuu liian lähelle asutusta.
- Rakentamisen aikaiset meluhaitat ja liikenteen lisääntyminen vaikuttavat kielteisesti asumismukavuuteen.
- Menetetään puistonäkymät.
- Kiinteistöjen arvot alenevat.
- Avovesialtaasta mahdollisesti aiheutuva turvallisuusriski.
- Hakemuksessa ei ole selvitetty mitä keskeisiä vaikutuksia asemakaavasta poikkeamisesta olisi naapureille.
- Ei ole esitetty perusteluja sille, miksi asemakaavasta tulisi poiketa.
- Toivotaan lisätietoja, miksi huuhteluvesiallas on niin suuri ja voiko sen toiminnasta tai sen toiminnassa ilmenevästä vikatilanteesta aiheutua haittaa naapureille.
- Pyydetään huomautuksessa esitettyihin asioihin lisätietoja, jotta hakemuksesta voi esittää uuden mielipiteen.

Vastineena mielipiteisiin todetaan:

Vesilaitoksen rakennustapa poikkeaa merkittävästi, kun sitä verrataan ympäröivään asuinrakentamiseen. Vaikutukset kohdistuvat kuitenkin pienelle alueelle, koska rakennuspaikka sijaitsee osittain metsäisellä alueella ja uudisrakentaminen voidaan toteuttaa hakemuksen mukaiselle 2000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle.

Vesilaitoksen rakentamista on tarkasteltu kolmen eri vaihtoehdon kesken. Hakemuksen mukainen sijainti on rakennuskustannusten näkökulmasta edullisin, koska se sijaitsee lähellä vedenjakelun runkolinjoja.

Rakennuspaikka on suurelta osin hakattua aluetta. Puistonäkymien menetys ei ole merkittävä. Rakennuspaikan rajoille on istutettavissa suojapuusto, joka parantaa näkymiä. Hakemuksen mukaisen rakennuspaikan maanpinta on 2-3 metriä alempana kuin viereiset asuinrakennuspaikkojen piha-alueet, eikä uudisrakennuksen kaksikerroksisuus korostu liian voimakkaana. Rakennusaikaiset melu- ja muut haitat eivät ole pitkäkestoisia.

Laitoksella ei ole sellaisia laitteita, jotka aiheuttaisivat jatkuvaa häiritsevää ääntä. Prosessorilaitteista äänekkäin on huuhtelukompressori, jonka äänenpainotaso käyttötilanteessa on alle 80 dB(A). Kompressori sijaitsee

laitoksen sisällä ja sitä käytetään ainoastaan silloin kun suodatinaltaita huuhdellaan eli arviolta kerran kuukaudessa parin tunnin ajan. Toinen ääntä aiheuttava laite on varavoimakone, jolle on usein vaatimuksena esitetty, että äänenpainotaso saa olla 7 metrin etäisyydellä koneesta maksimissaan 75 dB(A). Kyseistä laitetta tulisi suositusten mukaan koekäyttää vähintään kerran kuussa.

Asemakaavasta on poikettava, koska voimassa olevassa asemakaavassa ei ole runkovesilinjan läheisyyteen osoitettu paikkaa, johon voidaan rakentaa hakemuksen mukainen laitos vesihuollon kehittämiseksi. Asemakaavasta poikkeaminen ei aiheuta ympäröivälle asutukselle merkittävää haittaa. Laitoksen toiminnasta ei aiheudu melu-, haju- tai muuta asumismukavuutta heikentävää haittaa.

Huuhteluvesiallas on mitoitettu laitoksen kokoluokkaan nähden sopivaksi huuhteluveden määrän ja maaperän vedenläpäisykyvyn näkökulmasta. Poikkeustilanteissa altaalle voidaan joutua juoksuttamaan tavallisesta enemmän vettä ja allas voi ylitäytyä. Ylitäyttyjen mahdollisuus on huomioitu altaan koossa. Ellei altaan ylitäyttyä voida imeyttää maaperään, ylimääräinen vesi johdetaan altaan alarinteen puolelle ylikatoreunasta, josta vesi purkautuu hallitusti alarinteen maastoon. Huuhteluvesi ei aiheuta haittaa ympäristölle, eikä aiheuta turvallisuusriskejä.

Ilomantsin taajamassa sijaitsevien erillispientalojen myyntihinnat ovat halpoja. Tulevaisuus tuskin tuonee parannusta. Vesilaitoksen rakentaminen Pilketien päähän ei vaikuta merkittävästi ympäristön asuinrakennusten arvojen muuttumiseen.

Muistutuksen tekijälle on annettu pyydetyt lisätiedot, eikä muistutuksen tekijällä ole ollut sen jälkeen huomautettavaa.

Lausunnot:

Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole ollut huomautettavaa suunnitelmien osalta. Lausunnon mukaan suunnitelmat ovat kattavat ja niissä on huomioitu hyvin palotekniset asiat sekä rakenteellinen paloturvallisuus.

Siun Sotelta on pyydetty lausunto. Saadussa lausunnossa ei ollut poikkeamiseen liittyvää huomautettavaa.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on antamassaan lausunnossa todennut, että hanke aiheuttaa haittaa voimassa olevan asemakaavan toteuttamiselle, sillä suunnitellulla rakennuspaikalla ei ole rakennusoikeutta. Asemakaava on kuitenkin jo 45 vuotta vanha. Myös vuonna 2022 hyväksytyssä Ilomantsin kirkonkylän ja ympäristön yleiskaavassa alue on edelleen osoitettu rakentamiselta vapaaksi alueeksi. Yleiskaavamerkintä on V, virkistysalue. Lisäksi alue kuuluu osayleiskaavassa asemakaavoitettavaksi osoitetulle alueelle, joilla yleiskaavan laadintahetken aikaiseen asemakaavaan nähden uudet aluevaraukset tai oleellisesti täydentyvät alueet on osoitettu käyttötarkoituksen mukaisella reunavärillä. Tällaista uuden tai täydentyvän alueen merkintää suunnitellulla rakennuspaikalla ei ole. Edes varsin tuore yleiskaava ei tue hakemuksen mukaista rakentamista.

ELY-keskuksen tiedossa ei ole sellaisia luonnon tai rakennetun ympäristön arvoja, joiden suojelua hakemuksessa esitetty rakentaminen vaikeuttaisi.

Rakentaminen ei kuitenkaan saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Taajaman yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen rakentaminen taajaman reuna-alueelle on tarkoituksenmukaista, koska se palvelee alueen huoltovarmuutta ja on lähellä vedenjakelun runkolinjoja. Rakennuspaikalla ei ole vedenottoa, joten rakennushanke ei aiheuta riskejä vedenotolle. Tällaisen laitusrakentamisen sijoittaminen kolmen asuinalueen väliin on kuitenkin syytä harkita tarkasti ympäristö-, maisema- ja muiden vaikutusten osalta. Hakemusasiakirjoista ei käy ilmi onko suunnitellun rakennuspaikan naapureita kuultu, millä laajuudella ja millaisilla asiakirjoilla. Pelkkiä rakennuspiirustuksia katsomalla ei selviä esimerkiksi laitokselle liikennöimisen tarve, laitoksen toiminnan aiheuttamat mahdolliset ympäristöhäiriöt tai melutaso. Myös maisemallisiin vaikutuksiin on syytä kiinnittää huomiota, sillä karttatarkastelun perusteella maastonkohta on melko korkea ja rakentaminen kaksikerroksista.

Suunnitellulla rakennuspaikalla ei kuitenkaan ole sellaisia ELY-keskuksen tiedossa olevia luonnon- tai kulttuuriympäristön arvoja, joiden vuoksi ELY-keskus valvontatehtävässään vastustaisi hakemuksen mukaista rakentamista itsessään.

MRL 171 §:n mukaisesti kunta voi myöntää poikkeamisen, jos on perusteltavissa, että rakentaminen ei aiheuta MRL 171 §:n 2 momentissa mainittuja haittoja. Lisäksi poikkeamiselle on oltava erityinen syy. Samalla muistutetaan kuitenkin poikkeamislupapolitiikan johdonmukaisuudesta ja vaikutuksesta tuleviin ratkaisuihin: nyt on kyse kuntalaisten etua palvelevan laitoksen rakentamisesta, mutta aiheuttaako asian ratkaiseminen poikkeamisluvalla paineita sallia muitakin yhtä mittavia rakennushankkeita rakentamattomiksi kaavoitetuille M- ja V-alueille? Mikäli rakentaminen päädytään ratkaisemaan poikkeamisenmenettelyllä, suosittelee ELY-keskus naapureiden laajaa kuulemistä riittävän informatiivisilla asiakirjoilla (rakennukseen liittyvien tietojen lisäksi ymmärrettävä kuvaus laitoksen toiminnasta ja sen vaikutuksista) ja tarvittaessa keskustelu-/kyselytilaisuuden järjestämistä. Hankkeen vaikutukset tulee arvioida ja kirjata myös lupapäätökseen. Lisäksi olisi perusteltua antaa Pohjois-Karjalan Ympäristöterveydelle (Siun Sote) mahdollisuus lausunnon antamiseen hankkeesta. Siun Sote hoitaa terveydensuojelun tehtäviä Pohjois-Karjalan alueella. Tehtäviin kuuluu talousvettä koskeva terveydensuojelulain (763/1994) mukainen valvonta.

Vastineena todetaan, että poikkeamishakemuksesta on kuultu naapureita, tiedotettu lehtikuulutuksella ja järjestetty tiedotustilaisuus, jossa on esitetty rakennuspiirustukset ja kerrottu rakennushankkeen vaikutuksista. Muistutuksen tekijälle on toimitettu pyydetyt lisätiedot hankkeen vaikutuksista.

Kiireellisen rakentamisaikataulun takia poikkeamisenmenettely on tässä hankkeessa välttämätön suunnittelukeino aikaa vievän kaavamuutoksen sijasta.

Lupaviranomaisen toimivalta:

MRL 171 § mukaan toimivaltainen viranomainen on kunta.

Esittelijä

tekninen johtaja Ahponen Jari

Päätösehdotus

Koska luvan myöntämiselle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset päättää kuntaympäristölautakunta myöntää hakijalle poikkeamislupahakemuksen mukaisen luvan rakentaa vedenkäsittelylaitos asemakaavan vastaisesti voimassa olevan asemakaavan maa- ja metsätalousalueelle (M).

Perustelut: Hakijalla on riittävät perustelut poikkeamisen hakemiselle rakentamisen aikataulun ja rakentamiskustannusten näkökulmasta.

Hakemuksessa kuvattu kaavan vastainen rakentaminen ei aiheuta merkittävää haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muullekaan järjestämiselle.

Hakemuksen mukaisella alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten asemakaavan vastainen käyttötarkoituksen muutos ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Naapurikiinteistöille kohdistuvat melu- ja muut haitat johtuvat laitoksen rakentamisesta. Laitoksen käytöstä ei aiheudu naapurikiinteistöille melu-, haju- tai muita sellaista haittoja, joilla olisi vaikutuksia asumismukavuuteen.

Laitoksen toiminta on pitkälti automatisoitua, eikä toiminnasta aiheudu haitallista liikenteen lisäystä.

Kirkonkylän asemakaava nyt puheena olevalla alueella on tullut voimaan 1979, eikä se vanhentuneisuuden näkökulmasta täytä kaavan sisällön, kaavamääräysten ja -merkintöjen osalta nykyisin käytössä olevia vaatimuksia, eikä llomantsin kirkonkylän asemakaava-alueen maankäytön kehittämisen kannalta tarpeellisia tavoitteita. Kaavaprosessin hitauden takia poikkeamismenettely on tässä tapauksessa ainoa tarkoituksenmukainen suunnittelukeino.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä suunnitelma piha-alueen ja rakennuspaikkaa ympäröivän alueen istutuksista rakentamisesta aiheutuvien maisemallisten haittojen vähentämiseksi. Rakennuksen julkisivumateriaalien ja värityksen tulee soveltua ympäröivään rakennuskantaan.

Ennen rakentamisen aloittamista on säädetyssä järjestyksessä haettava ja saatava rakentamislupa ja esitettävä todistus tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §

MRL 173-174 §:t

Päätös

Hyväksyttiin.

Minna Kontturi poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.
Peruste: Osallisuusjävi.

Tekninen johtaja Jari Ahponen toimi pöytäkirjanpitäjänä.

Toimenpiteitä varten ja tiedoksi

1. Hakija
2. Rakennusvalvonta
3. Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
4. Huomautuksen jättäneet