

Poikkeamislupa 14/2023

Tekninen lautakunta 19.12.2023 § 145

308/10.03.00.01/2023

Hakija:

Hakija hakee lupaa tontinhaltijan valtakirjalla.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Lehmon kylässä sijaitseva vuokratontti tilasta [REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 24 440 m².

Rakennushanke:

Noin 2500-3000 k-m²:n suuruisen kaksikerroksisen laajennusosan rakentaminen olemassa olevan tuotantorakennuksen yhteyteen.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Lamminrannan alueen rakennuskaava. Rakennuspaikka kuuluu kaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle (TY). TY-merkintä on tarkoitettu käytettäväksi lähinnä asunto-, keskusta- tai muulla sellaisella alueella, jolla on erityinen tarve kaavalla ohjata teollisuuden laatua niin, ettei se aiheuta häiriötä ympäristölle. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä ja joka siten voi sijoittua esimerkiksi asuntojen välittömään läheisyyteen.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kolmikerroksisia rakennuksia. Rakennuspaikan tehokkuusluku on 0,7.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 8.6.2020 hyväksymä rakennusjärjestys, jonka määräyksiä on noudatettava, ellei yleis- tai asemakaavassa ole toisin määrätty.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa MRL 38 §:n tai 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Haetut ratkaisut:

Haetaan poikkeamislupaa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitykselle.

Haetaan poikkemislupaa rakentaa asemakaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle.

Hakijan perustelut:

Käyttäjän toiminnan laajentumisen myötä on tullut lisätilatarve, pääasiassa varasto- ja ruiskuvalutiloja. Autopaikkoja tontilla on n. 130, lisäksi tontin eteläpuolisella LP-alueella on n. 280 ap.

Laajennusosan merkittävyys on vähäinen suhteutettuna rakennuksen kokonaislaajuuteen eikä se aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle.

Naapureiden kuuleminen:

Kunta on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa.

Yksi naapuri kommentoi, että suunniteltu laajennus lisää meluhaittoja. Naapuri ottaa esille, että tehdasmelu lähtee IV-konehuoneistosta ja on kovimmillaan kesällä. Melulla on suoria terveysvaikutuksia, minkä lisäksi se heikentää asuinviihtyvyyttä.

Lisäksi naapuri ottaa esille muovituotannon haittavaikutukset ilmanlaatuun ja terveyteen. Laajennuksen myötä muovituotanto lisääntyy edelleen, koska ruiskuvalutiloja käytetään muovituotteiden valmistukseen. Altistuminen muovituotannon kemikaaleille ja saasteille voi aiheuttaa hengitysvaikeuksia, ihoärsytystä, päänsärkyä ja muita terveysongelmia. Muovituotteiden massatuotannon vaikutuksia lähialueen ilmanlaatuun ja asukkaiden terveyteen ei ole selvitetty.

Samainen naapuri kommentoi myös asuinviihtyvyyden heikentymisestä. Suunniteltu laajennusosa on miltei 20 % tuotantorakennuksen nykyisestä pinta-alasta, joten ei voida puhua vähäisestä vaikutuksesta rakennuksen kokonaislaajuuteen. Vaikka poikkeamislupa-asiassa kyse on yksittäisestä rakennushankkeesta, tulisi naapurin mukaan oikeudellisten edellytysten ja käytännöllisen näkökulman lisäksi poikkeamislupaharkinnassa ottaa huomioon myös inhimilliset tekijät. Tuotantorakennus sijaitsee asuinalueella sekä puistoalueen välittömässä läheisyydessä. Naapuri ottaa esille, että Lamminrannan toteutetut ja suunnitteilla olevat asemakaavamuutokset ja -laajennukset ovat jo heikentäneet lähialueen asukkaiden asuinviihtyvyyttä.

Toinen naapuri kommentoi, että IV-koneista lähtevä ääni häiritsee jo tällä hetkellä etenkin kesällä. Laajennusosassa suunniteltu IV-konehuone tulee entistä lähemmäksi, joten pelkona on, että äänihaitta lisääntyy. Lastauslaiturilta kuuluva meteli ja pauke häiritsee jo nyt varsinkin yöaikaan. Naapureina he eivät puolla poikkeamislupahakemusta ja laajennusosan rakentamista melu- ja äänihaittojen vuoksi, koska laajennusosa tulisi vielä lähemmäksi.

Kolmas naapuri kommentoi, että rakentaminen ei saa lisätä melua, hajuhaittoja eikä tärinöitä maaperässä. Näiden raja-arvot eivät saa ylittyä.

Neljäs naapuri kommentoi, että rakennusoikeus tontilla on jo käytetty eikä sitä ole tarpeen ylittää. Teollisuuslaitokset kuuluvat teollisuusalueelle, eivätkä asuinalueelle. Naapuri huomauttaa, että hakijalla on toinen rakennus Lehmon teollisuusalueella, jonne voi tehdä tarvittavat laajennukset.

Samainen naapuri kommentoi, että läheiset asunnot ovat olleet ennen teollisuuslaitosta alueella. Kun tehtaalle haettiin alun perin rakennuslupaa, vakuuteltiin asuinalueen asukkaille, ettei tehtaasta ole mitään haittaa. Tämä ei naapurin mukaan pitänyt paikkaansa, vaan laitoksen koko toiminta-ajalla on ollut haittaa lähiasukkaille. Tehtaasta on tullut hajuhahtaa (mm. liuotinhöyryt) ja meluhahtaa. Tehtaaseen on oltu naapurin mukaan yhteydessä useamman kerran melusta. Tehtaalla on yritetty ratkoa meluongelmaa, mutta meluhahtaa ei ole saatu poistumaan. Naapuri huomauttaa, että joka kesä ilmanvaihtokone huutaa koko ajan ja oleskelu ulkona kodin pihapiirissä on silloin mahdotonta. Tuotantolaitoksen laajennuksen myötä melu- ja hajuhahtat tulevat lisääntymään. Lisäksi lastauslaiturilta kuuluu kovaa melua ja pauketta. Naapuri ottaa esille, että teollisuudesta peräisin olevat ympäristömyrkyt ja ympäristösaasteet aiheuttavat tutkitusti haittaa ihmisten terveydelle ja näin on jo käynyt. Tehtaan vaikutuksia sairauksiin ei voida sulkea pois.

Lausunto:

Hakemus koskee olemassa olevan tuotantorakennuksen laajennusta enintään noin 3000 k-m²:lla, jolloin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy noin 2800 k-m²:lla. Laajennusosa on kaksikerroksinen ja sijoittuu on olemassa olevalle noin 24 440 m²:n suuruiselle vuokratontille.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kyseessä on olemassa olevan tuotantorakennuksen laajentaminen kaavassa siihen soveltuvalla alueella. Laajennusosa soveltuu ympäristöön, eikä aiheuta merkittävää haittaa, vaikka kaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään. Laajennusosa sijoittuu osittain kaavan mukaisen rakennusalan ulkopuolelle, mutta tämän ei voida katsovan aiheuttavan em. haittoja, sillä rakennusalan ulkopuolelle jäävä osa ei ole merkittävä. Hanke ei kokonaisuudessaan aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Pohjois-Savon ELY-keskukselta on pyydetty naapurin kuulemislausunto, koska rakennuspaikan vierestä kulkee yhdystie. ELY-keskuksella ei ole naapurina huomautettavaa poikkeamislupahakemukseen. Rakennuksen laajennusosa pysyy asemakaavan mukaisen rakennusalan länsireunan sisäpuolella. Mahdollisen tontin luoteiskulman ajoyhteyden hienoinen siirto ja rekan kääntöalueen mahdollistaminen eivät näyttäisi edellyttävän niin suurta [REDACTED] luiskan leikkaamista, että luiskaa tulisi tukea rakentein.

MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa myöskään vaikeuttaa luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa tällaisia arvoja, jotka haetun kaltaisella toimenpiteellä vaarantuisivat.

Edelleen MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennushankkeen toteuttaminen siihen soveltuvalla rakennuspaikalla ei ole niin merkittävää etteikö poikkeamislupaa voitaisi myöntää. Tontille on valmis tieyhteys sekä kuntatekniikan liittymät.

Naapureiden kuulemisen yhteydessä useat naapurit kommentoivat hanketta. Naapureiden mielipiteisiin on laadittu vastine. Vastineessa mainitaan, että laajennusosa sijaitsee nykyisen tuotantorakennuksen luoteiskulman sisäänvedettyyn rakennuksen osaan, jonka suunnalla ei ole lähiympäristössä olevia asuinrakennuksia.

Lisäksi laajennusosan IV-konehuone on maantasokerroksessa ja ilmanottoäleiköt sekä päätelaitteet ovat konehuoneen [REDACTED] puoleisella sivulla. Laitteet ovat teknisesti toteutettavissa niin, ettei valtioneuvoston antamia asuinalueiden melutason ohjearvoja ylitetä. Nykyisen rakennuksen teknisten laitteiden meluhaitat johtunevat pääosin rakennuksen itäisivulla vesikatolla sijaitsevista lauhduttimista.

Laajennusosaan ei tule uusia laiturialueita. Nykyiset laiturit säilyvät ennallaan.

Suunnitteilla olevan laajennuksen kokonaisala on noin 13 % rakennuksen nykyisestä kokonaisalasta (2500 brm²/18 666 brm²). Laajennuksessa ruiskuvalutilojen osuus on hieman yli 1000 brm², loppuosan laajennuksesta ollessa varasto-, toimisto- ja sosiaalitaloja.

Tuotantolaitoksen ympäristölle haitallisten aineiden päästöjä seurataan kunnan ympäristöviranomaisten toimesta käyttäjän vuosittain antaman selvityksen perusteella. Ruiskuvalutuotannosta ei synny ympäristölle haitallisia päästöjä. Tuotteisiin tehtävissä painatuksissa käytetään vähäisissä määrin haihtuvia kemikaaleja. Näiden tuotteiden määrä ei ole ylittänyt rekisteröintirajaa.

Laajennusosan rakentaminen ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamislupahakemus koskee varasto-, toimisto- ja sosiaalityötilojen, ruiskuvalutilojen sekä IV-konehuoneiston rakentamista, jolloin tehtaalla nykyinen toiminta ei muutu. Lisäksi tehtaasta syntyvään meluongelmaan etsitään ratkaisua.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 18 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää erillisistä suunnittelutarveratkaisuista ja tekee poikkeamispäätökset.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen ja ehtojen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa MRL 171 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 465 euroa
Naapureiden kuulemiset 300 euroa

Sovelletut lainkohdat:

MRL 171 §
MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 21.12.2023
Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 21.12.2025

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
