
Poikkeamishakemus 24-0223-POI koskien laboratorio rakennuksen rakentamista Kemira Chemicals Oy:n tuotantolaitokselle. Äetsän rata 2 790-871-2-1, Kemiantie 1

YMPLTK 10.09.2024 § 105
568/10.03.00.11/2024

Hakija: Kemira Chemicals Oy

Hakemus:

Haetaan poikkeamislupaa uuden laboratoriorakennuksen (636 k-m²) rakentaminen kaavassa olevalle LR-alueelle.

Kunta: Sastamala

Kiinteistöt: Äetsän rata 2 790-871-2-1, 4,4ha
Jokiranta 790-534-6-4, 11,4ha

Osoite: Kemiantie 1

Poikkeaminen:

Poikkeamista haetaan teollisuustoimintaan liittyvän rakennuksen rakentamiseen asemakaavassa rautatiealueeksi osoitetulle alueelle.

Kaavoitustilanne ja muut rakentamista ohjaavat päätökset:

Yleiskaava

Äetsä taajama-alueiden ja Kokemäenjokilaakson osayleiskaavassa alue on osoitettu teollisuusalueeksi ja rautatieliikenteen alueeksi.

Asemakaava

Äetsän kirkonseudun asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi ja rautatiealueeksi.

Rakennuspaikka ja rakentaminen:

Rakennuspaikkana on vuonna 2009 rekisteröity kiinteistö Äetsän rata 2 790-871-2-1 ja 2009 rekisteröity kiinteistö Jokiranta 790-534-6-4. Rakennuspaikka sijoittuu keskelle Kemira Chemicals Oy:n laajaa teollisuuslaitosta.

Yhdyskuntarakenne:

Rakennuspaikka sijaitsee Äetsän keskustaajaman eteläosassa keskellä teollisuusaluetta.

Yhdyskuntatekniset valmiudet:

Kiinteistön alueella on yhdyskuntatekniset valmiudet.

Ympäristö- ja suojeluarvot:

Olemassa olevalla teollisuusalueella ei ole ympäristö- tai suojeluarvoja.

Hakijan perustelut:

Entinen rautatien alue on kaistale tien ja Kemira Chemicals Oy:n Äetsän tehdasalueen välissä. Alue on aikoinaan lunastettu junaradan pohjaksi ja lainhuudon haltija on Suomen valtio.

Tilanteet ovat muuttuneet tarpeiden suhteen ja tämä rata-aluepohja tarvitaan teollisuusalueen rakentamisen käyttöön.

Tarkoitus on myös myöhemmin käynnistää alueen kaavamuuotos, jossa LR alue tarkoitus muuttaa alue TT-teollisuusrakennusten korttelialueeksi.

Tarpeellinen määrä Rata-aluetta tulee jäämään edelleenkin teollisuusalueen sisälle.

Kemira Chemicals Oy on vuokrannut Suomen valtiolta/ Väylävirastolta rata-alueen pohjaa 3,56ha. Vuokrasopimus on laadittu vuoden 2054 loppuun. Rakennushanke sijoittuu vuokratulle maa-alueelle.

Luvan hakija on toimittanut lupahakemuksen yhteydessä selvityksen siitä, kuinka raideliikenne on mahdollista järjestää, jos teollisuustoimintaan liittyvä rakennus rakennetaan rata-alueelle ja raideliikenteen käyttö tulisi tarpeelliseksi.

Naapurien kuuleminen:

Naapureilla ei ole huomautettavaa rakennushankkeesta.

Liitteet:

Liite, jossa aluetta koskevat kartat, kaavat, kuvat ja asemapiirros

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää poikkeusluvan teollisuustoimintaan liittyvän rakennuksen rakentamiselle.

Perustelut:

1. Hakemuksen sisältö ja alueen kaavoitustilanne:

Poikkeamista haetaan teollisuustoimintaan liittyvän rakennuksen rakentamiseen asemakaavassa rautatiealueeksi osoitetulle alueelle.

Äetsän kirkonseudun asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi ja rautatiealueeksi.

2. Poikkeamisen edellytykset ja erityiset syyt:

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 § 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

MRL 171 § 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se;

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamista koskevat erityiset syyt, jotka puoltavat luvan myöntämistä

Haettu rakennuslupa sijoittuu keskelle Kemira Chemicals Oy:n teollisuusaluetta.

Kemira Chemicals Oy on tehnyt rata-alueesta vuoden 2057 loppuun ulottuvan vuokrasopimuksen, jonka perusteella sillä on hallintaoikeus alueeseen.

Luvan hakija on esittänyt selvityksen raideliikenteen järjestelyistä, jos raideliikenne otettaisiin Kemira Chemicals Oy:n tarpeista johtuen uudelleen käyttöön.

3. Johtopäätökset:

Poikkeamisessa haettavan kodan rakentamisen vaikutuksia on arvioitu MRL 171 § 2 momentissa esitettyihin seikkoihin. Koska Valtio/ Väylävirasto on vuokrannut rata-alueen ja toimija on esittänyt raideliikennettä koskevan selvityksen poikkeamisen ei voida nähdä aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Rakennuspaikka on asfaltoitua aluetta jolloin sen alueella ei ole luonnonsuojelullisesti huomioitavia alueita tai kohteita. Poikkeamisen ei nähdä vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden toteutumista. Rakennuspaikan läheisyydessä ei ole kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita, joihin rakentamisella olisi vaikutusta. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. 634 k-m² suuruinen rakentaminen laajan teollisuusalueen keskellä ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamisen tueksi on edellä esitetty useita erityisiä syitä. Erityisiä syitä voidaan pitää riittävinä perusteina poikkeamisen myöntämiselle. Edellä esitetyin perustein ja ehdoin kaupungilla on edellytykset poikkeusluvan myöntämiselle.

Päätöksen voimassaoloaika ja jatkotoimenpiteet:

Tämä poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun päätös on saanut lainvoiman. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen 13.9.2024.

Tiedottaminen:

Tämä päätös annetaan hakijalle.
Tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle.

Maksut: taksa 11.2 poikkeamispäätös 800 euroa

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 174 § Hallintolaki 45 § 1 momentti
Sastamalan rakennusjärjestys
Sastamalan kaupungin rakennusvalvontataksa

Muutoksenhaku:

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla siitä Hämeen linnan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus annetaan päätöksen liitteenä.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, puh. 040 637 2321, sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi