

Poikkeamishakemus kiinteistölle 2-27-7

Ympäristö- ja lupalautakunta 23.08.2022 § 120
468/10.03.00.06/2022

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija **Nimi**
Lounais-Suomen koulutuskuntayhtymä

Hakemus **Rakennuspaikka**

Kaupunki **Kaupunginosa/kylä**
Uusikaupunki 2

Kortteli/tila **Tontti/RN:o**
27 7

Rakennustoimenpide

Logistiikkaosaston harjoitus- ja varastokentän laajentaminen.

Rakentamisrajoitukset

MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 58 §:n 1 mom. säännöksistä, joiden mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Lausunto Hallinto- ja elinvoimapalvelut, kaupunkisuunnittelu

Lounais-Suomen koulutuskuntayhtymä hakee poikkeamista logistiikkaosaston harjoitus- ja varastokentän laajentamiseen kiinteistöllä 2-27-7. Tontin pinta-ala on n. 4 ha. Rakennuspaikalle on rakennettu n. 9000 m².

Alueella on voimassa asemakaava (hyväksytty 15.12.2003). Alue on Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Alueelle voidaan sijoittaa asuntoja kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on varattava 1 kerrosalan 190 m² kohden.

Poikkeamista haetaan, koska harjoitus ja varastokenttä halutaan sijoittaa osittain kaavan s-merkinnällä varatulle alueelle eli alueelle, joka kaavassa on osoitettu suojeltavaksi.

Naapurin kuulemisessa jätettiin yksi huomautus. Huomautuksen jätti Vakka-Suomen kuntoputki Oy ja se koski alueen hulevesiä. Huomautuksessa todetaan, että Novidan kentän vesien ohjaukset eivät ole tällä hetkellä missään hallinnassa ja se aiheuttaa Vakka-Suomen Kuntoputki Oy:lle suunnattomia ongelmia. Suuren

asfalttikentän vedet valuvat suoraan pururadalle ja siitä heidän perusvesikaivoon. He ovat jo joutuneet suurentamaan ja lisäämään kapasiteettia vesien pumppaukseen pois kaivolta. Vakka-Suomen Kuntoputki Oy teki myös muutostyön omien vesiensä ohjaukseen ja nyt ne ovat ohjeistuksen mukaisesti hoidettu viemäreihin saakka.

Vastineessaan suunnittelija on kommentoinut huomautusta: Kentän laajennus ja siihen suunniteltu vietto suuntautuu lounaaseen eli jäähallia kohti. Kyseinen kallioinen maa-alue viettää jo valmiiksi kyseiseen suuntaan, joten huomioitavaa vaikutusta hulevesiin ei muodostu. Jäähallin puoleista rajaa vasten jää 30 m rakentamatonta luonnon tilaista tonttia. Pohjoissuunnan rakennettuun naapuritonttiin laajennus ei vaikuta mitenkään.

Maasto on kivikkoista ja hulevesien kanssa on ollut ongelmia jo nyt. Ne valuvat jo nyt suurelta osalta jäähallin suuntaan ja maa alueella on usein liejuinen. Kaupunki omistaa jäähallin, eikä myöskään voi hyväksyä, että hulevesien määrää lisätään suuren asfalttikentän kautta jäähallin alueelle.

MRL 103 e § (22.8.2014/682) todetaan, että Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

Lupahakemuksessa ei ole osoitettu, miten hulevedet hoidetaan. Asemapiirroksessa on osoitettu ainoastaan, miten asfalttikentältä vesi poistuu maastoon. Alueella on jo ennestään laaja asfalttialue, josta hulevedet valuvat myös kyseiselle alueelle. Ennen luvan myöntämistä tulee esittää tarkka hulevesisuunnitelma. Ellei alueen hulevesiä voida tai saada hoidetuksi tontin puolella, tulee ne johtaa sadevesiviemäriin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut siten, että 1.4.2016 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.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön 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.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset kaupunkisuunnittelun edellä esittä-

min perustein. Aluetta voidaan laajentaa kaavan s-alueelle esitetyllä tavalla ja maisemoida jo olemassa olevaa rakennetta. Kuitenkin ennen kuin rakennuslupa alueelle voidaan myöntää, tulee esittää tarkka suunnitelma hulevesien hallinnasta. Niitä ei voida johtaa asemapiirroksessa esitetyllä tavalla maastoon. Asemapiirroksessa esitetyllä alueella ei ole alueen suojeluun vaikuttaneita katajia, mutta ellei hulevesiä hoideta hallitusti saattaa se johtaa alueen kasvillisuuden kuolemiseen.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen ehdollisena kiinteistölle 2-27-7 hakemuksen mukaisen logistiikkaosaston harjoitus- ja varastokentän laajentamiseen kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämin perustein. Ehtona rakennuslupaa haettaessa on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma ja ellei hulevesiä saada hoidettua kiinteistöllä, tulee ne johtaa sadevesiviemäriin.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi (2) vuotta. Tänä aikana on haettava poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennus- tai toimenpidelupaa. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennus- tai toimenpidelupa.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.
Antopäivä on 26.8.2022.

Hakijan on suoritettava hyväksytyin taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 500,00 €.

Valitusosoitus

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
