

**Poikkeamishakemus kiinteistölle 11-30-2**

YMPLL 28.02.2023 § 34

Valmistelija: Hanke- ja rakennussuunnittelija Virpi Tervonen  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija **Nimi**  
Seger Oy

Hakemus **Rakennuspaikka**

**Kaupunki** **Kaupunginosa/kylä**  
Uusikaupunki 11

**Kortteli/tila** **Tontti/RN:o**  
30 2

**Rakennustoimenpide**

Kahden pressuhallin yhteensä 1284 m<sup>2</sup> rakentaminen ja vanhojen pressuvarastojen ja lastauslaiturin purkaminen yhteensä 898 m<sup>2</sup>.

**Rakentamisrajoitukset**

**MRL 171 §:n mukainen poikkeamisvalta 58 §:n 1 mom. säännök-  
sistä, joiden mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaa-  
vaa (rakentamisrajoitus).**

Lausunto Hallinto- ja elinvoimapalvelut, kaupunkisuunnittelu

Seger Oy hakee poikkeamista kahden pressuhallin à 642 m<sup>2</sup> rakentamiseen kaupungin johtoalueen päälle kiinteistölle 11-30-2. Tontin pinta-ala on 49427 m<sup>2</sup>, ja se on rekisteröity 22.08.1974. Rakennuspaikalle on rakennettu 11530 m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa asemakaava (hyväksytty 20.05.1974), jossa rakennuspaikka on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta TTV. Rakennusoikeus e= 0.6. Alueelle saa rakentaa teollista käyttöä ja varastoimista palvelevia rakennuksia sekä yritykselle tarpeellisia konttori-, liike-, ja toimistohuoneita. Asuinhuoneistoja saa rakentaa vain ko. yrityksen sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on yrityksen toiminnalle välttämätön. Laitosta, jonka tuhkan, noen, löyhkän tai muun sellaisen häiriön takia aiheuttaa haittaa, ei saa sijoittaa tälle alueelle. Kullekin tontille on varattava vähintään yksi autopaikka kutakin kerrosalan 75 m<sup>2</sup> kohti.

Poikkeamista haetaan vanhojen pressuvarastojen ja lastauslaiturin purkamiseen ja kahden uuden pressuhallin rakentamiseen johtoalueen päälle.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

### **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 rakentamista 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.

Hakemuksessa purettavaksi esitetyt hallit ovat teräsristikkorakenteisia ja PVC-pintaisia pressuhalleja 425 m<sup>2</sup> (2007) ja 285 m<sup>2</sup> (2011). Lisäksi pienemmän hallin ja tehdasrakennuksen väliin jäävä varastokatos 79 m<sup>2</sup> (1988) esitetään purettavaksi.

Uudet, lämpöeristetyt pressuhallit (2 kpl) rakennetaan purettaviksi esitettyjen vanhojen hallien ja katoksen paikalle. Kiinteistön rakennusoikeus ei uuden rakentamisen myötä ylitä.

Uudet varastorakennukset sijoittuvat asemakaavan viemäriä varten varatulle alueelle, jolla kulkee korttelialueen poikki kaupungin raakavesilinjat (johtorasite 895-1974-K3). Uusien varastorakennusten alle jää myös osa kiinteistön sadevesiviemäreistä ja sadevesikaivoista.

Raakavesilinjojen sijoitus ja linjaus ei muutu uuden rakentamisen yhteydessä. Rakennukset tulee suunnitella siten, että Uudenkaupungin Veden omistaman raakavesiputkiston kunnossapito, korjaus ja huolto tulee olla mahdollista jatkossakin. Raakavesilinjoihin korjaustoimenpiteiden yhteydessä kohdistuvien, rakennuksista johtuvien, toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja.

Merilinnuntielle esitetään avattavaksi uusi liittymä tontilta poistuvalla liikenteelle. Liittymä Merilinnuntielle sijoittuu Tavikujan ja Merilinnuntien risteysalueen kohdalle. Kaupunkisuunnittelu edellyttää, että uuden tonttiliittymän vaikutukset ja muutokset olemassa oleviin liikennejärjestelyihin esitetään etukäteen

kaupunkisuunnittelulle hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Liittymä on esitetty Merilinnuntien ulkokaarteeseen. Kiinteistöllä on jo kolme liittymää Merilinnuntielle. Kaupunkisuunnittelun näkemys on, että uusi liittymä parantaa tonttialueen sisäistä liikennettä.

Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä alueen muulle käytölle. Toiminnassa on otettava huomioon asemakaavassa esitetyt ympäristöhaittoja koskevat määräykset.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset kaupunkisuunnittelun edellä esittämin perustein.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 11-30-2 sijoittuville pressuhalleille kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämin perustein.

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 3.3.2023.

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.

---

YMPLL 06.03.2023 § 44  
1265/10.03.00.06/2023

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

Hakija **Nimi**  
Seger Oy

Hakemus **Rakennuspaikka**

**Kaupunki**  
Uusikaupunki

**Kaupunginosa/kylä**  
11

**Kortteli/tila**  
30

**Tontti/RN:o**  
2

### **Rakennustoimenpide**

Kahden pressuhallin yhteensä 2568 m<sup>2</sup> rakentaminen ja vanhojen pressuvarastojen ja lastauslaiturin purkaminen yhteensä 898 m<sup>2</sup>.

### **Rakentamisrajoitukset**

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

#### Lausunto

Hallinto- ja elinvoimapalvelut, kaupunkisuunnittelu

Lautakunta päätti kokouksessaan 28.02.2023 myöntää Seger Oy:lle poikkeamisen 1284 m<sup>2</sup> suuruiselle pressuhallille. Rakentamisen määrässä oli kuitenkin sekaannusta ja halleja on tarkoitus rakentaa kaksi 1284 m<sup>2</sup> suuruista pressuhallia. Lautakunta käsittelee asian uudelleen ylimääräisessä kokouksessaan kiireellisenä, jotta Seger Oy:n rakentamisen aikataulu ei muutu.

Seeger Oy hakee poikkeamista kahden pressuhallin à 1284 m<sup>2</sup> rakentamiseen kaupungin johtoalueen päälle kiinteistölle 11–30–2. Tontin pinta-ala on 49427 m<sup>2</sup>, ja se on rekisteröity 22.08.1974. Rakennuspaikalle on rakennettu 11069 m<sup>2</sup>.

Alueella on voimassa asemakaava (hyväksytty 20.05.1974), jossa rakennuspaikka on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta TTV. Rakennusoikeus e= 0.6. Alueelle saa rakentaa teollista käyttöä ja varastoimista palvelevia rakennuksia sekä yritykselle tarpeellisia konttori-, liike-, ja toimistohuoneita. Asuinhuoneistoja saa rakentaa vain ko. yrityksen sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on yrityksen toiminnalle välttämätön. Laitosta, jonka tuhkan, noen, löyhkän tai muun sellaisen häiriön takia aiheuttaa haittaa, ei saa sijoittaa tälle alueelle. Kullekin tontille on varattava vähintään yksi autopaiikka kutakin kerrosalan 75 m<sup>2</sup> kohti.

Poikkeamista haetaan kahden uuden pressuhallin rakentamiseen johtoalueen päälle. Samassa yhteydessä puretaan kaksi olemassa olevaa pressuhallia.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

**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 rakentamista 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.

Hakemuksessa purettavaksi esitetyt hallit ovat teräsristikkorakenteisia ja PVC-pintaisia pressuhalleja yht.898 m<sup>2</sup>.

Nykyisen teollisuushallin yhteyteen rakennetaan 2 kpl ns. pressuhalleja. Hallit ovat lämpöeristettyjä, toiseen halliin tulee lähettämö / varasto ja se on puolilämmintä tilaa (ka 1284 m<sup>2</sup>). Toinen halli on varastotilaa, joka pidetään n. +5 asteen lämpötilassa. Varastoon ei tule pysyviä työpaikkoja (ka 1284 m<sup>2</sup>). Varasto ei aiheuta VSS rakentamisvelvoitetta. Uudet, lämpöeristetyt pressuhallit (2 kpl) rakennetaan purettaviksi esitettyjen vanhojen hallien ja katoksen paikalle. Kiinteistön rakennusoikeus ei uuden rakentamisen myötä ylitä.

Poikkeusta haetaan, koska uudet varastorakennukset sijoittuvat asemakaavan viemäriä varten varatulle alueelle, jolla kulkee korttelialueen poikki kaupungin raakavesilinjat (johtorasite 895-1974-K3). Uusien varastorakennusten alle jää myös osa kiinteistön sadevesiviemäreistä ja sadevesikaivoista.

Raakavesilinjojen sijoitus ja linjaus ei muutu uuden rakentamisen yhteydessä. Rakennukset tulee suunnitella siten, että Uudenkaupungin Veden omistaman raakavesiputkiston kunnossapito, korjaus ja huolto tulee olla mahdollista jatkossakin. Raakavesilinjoihin korjaustoimenpiteiden yhteydessä kohdistuvien, rakennuksista johtuvien, toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja.

Merilinnuntielle esitetään avattavaksi uusi liittymä tontilta poistuvalla liikenteelle. Liittymä Merilinnuntielle sijoittuu Tavikujan ja Merilinnuntien risteysalueen kohdalle. Kaupunkisuunnittelu edellyttää, että uuden tonttiliittymän vaikutukset ja muutokset olemassa oleviin liikennejärjestelyihin esitetään etukäteen kaupunkisuunnittelulle hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Liittymä on esitetty Merilinnuntien ulkokaarteeseen. Kiinteistöllä on jo kolme liittymää Merilinnuntielle. Kaupunkisuunnittelun näkemys on, että uusi liittymä parantaa tonttialueen sisäistä liikennettä.

Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle eikä alueen muulle käytölle. Toiminnassa on otettava huomioon asemakaavassa esitetyt ympäristöhaittoja koskevat määräykset.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset kaupunkisuunnittelun edellä esittämien perusteiden.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää myöntää poikkeamisen kiinteistölle 11-30-2 sijoittuville pressuhalleille kaupunkisuunnittelun lausunnossa esittämien perusteiden. Lautakunta päättää myös, että koska kyseessä on uudelleen tehtävä päätös asiasta, uutta maksua ei peritä.

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 julkisanon jälkeen.  
Antopäivä on 9.3.2023.

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

Ennen asian käsittelyä esittelijä muutti päätösehdotustaan siltä osin, että ehdotuksen alkuun lisättiin teksti ”Ympäristö- ja lupalautakunta kumoaa 28.2.2023 § 34 tekemänsä päätöksen.”

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---