

Suunnittelutarveratkaisu
Kiinteistö 78-403-9-2; Forcitintie 37

Ympäristölautakunta 01.02.2024 § 16
761/10.03.00.02/2023

Oy Forcit Ab on valtakirjalla jättänyt lupahakemuksen koskien koeräjäytysten suojarakennuksen ja siihen liittyvän valvomon rakentamista kiinteistöllä 78-403-9-2. Rakentaminen tapahtuu alueella, jolle ei ole hyväksytty MRL 44 §:ssä tarkoitettua kaavaa. Toimenpiteen yhteydessä laajennetaan nykyistä pysäköintialuetta.

Toimenpide edellyttää MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua.

Hakemus on jätetty Lupapiste-palvelun kautta 26.11.2023.

137 §

Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja

3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kiinteistön maapinta-ala on noin 309 ha ja se on rekisteröity vuonna 1992. Rakennuspaikka on Uusimaa 2050 - maakuntakaavassa merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi sekä pohjavesialueeksi.

Alue kuuluu 1978 laadittuun liitosalueiden yleiskaavaan, joka ei ole oikeusvaikutteinen. Kaavassa alue on merkinnällä T.

Alue kuuluu Museoviraston ylläpitämään valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen RKY -merkinnällä "tehdasalue."

Rakennuspaikka sijoittuu Hangon 1-luokan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle.

Hangon kaupungin rakennusjärjestyksen § 11 mukaan:

Muuhun kuin asutokäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan ja maastosuhteiltaan tarkoitukseensa sovelias ja pintaalaltaan riittävän suuri, kuitenkin vähintään 10 000 m².

Hangon kaupungin rakennusjärjestyksen § 12 mukaan:

Rakennuspaikan pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen yhteensä enintään 10 prosenttia

Hakemus koskee koeräjäytysten suojarakennusta (52,0 m²) sekä siihen liittyvää valvomotilaa (7,2 m²). Hakemuksen mukainen rakentaminen ei johda rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseen.

Rakentaminen on ns. toisen rivin rakentamista, etäisyys rantaan yli 200 m.

Lausunnot on pyydetty Uudenmaan ELY-keskukselta, Länsi-Uudenmaan museolta, pelastuslaitokselta ja Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes).

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että

- rakennusten rakentaminen ja maankaivu tulee toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu haittaa pohjaveden laadulle tai määrälle, eikä rakentamisen seurauksena saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista
- ympäristölupaa tulee noudattaa
- jätevesiä ei saa imeyttää maaperään
- sammutusvesien johtaminen on suunniteltava siten, ettei siitä aiheudu haittaa pohjavedelle.
- valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle

Lisäksi ELY-keskus katsoo, että kunnan tulee harkita alueen asemakaavoittamista yrityksen tulevaisuuden kasvupaineita silmällä pitäen.

Länsi-Uudenmaan museo

- ei näe rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai rakennussuojelun näkökulmista estettä haetun luvan myöntämiselle
- maisemaan liittyen toteaa, että alueen mäntypuustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säästää rakennuspaikan ympärillä maisemallisista syistä
- ei näe estettä myöskään arkeologisen kulttuuriperinnön osalta luvan myöntämiselle

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos muistuttaa, että

- sen raskaalla ajoneuvokalustolla (sammutusauto) sekä sairaankuljetusyksiköllä (ambulanssi) tulee päästä uusien ja olemassa olevien rakennusten välittömään läheisyyteen.
- rakennusten, liikenneväylien ja toimintojen sijoittelussa ja suunnittelussa tulisi huomioida mahdollisten onnettomuuksien, kuten esim. tulipalojen sammutusvesien hallinta kiinteistöllä tai nestemäisten ainekuljetusten ajoneuvo-onnettomuuksien aiheuttama vaara pohjavedelle
- alueen sammutusveden saanti on turvattava ja -järjestelyt toteutettava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen laatiman sammutusvesisuunnitelman mukaisesti
- Alueelle on sijoitettava vähintään yksi palopostiasema, jonka tuotto on vähintään 4800 l/min.

Tukes toteaa, ettei sillä vaatimuksia itse rakennelmiin tai niiden sijoitukseen, koska räjäytystyöt eivät ole Tukesin toimivallan piirissä. Tukes tarkastelee asiaa tehdasalueen toimintoihin kohdistuvana ulkoisena riskinä. Tukes ottaa kantaa lausunnossaan ennen rakennuksen käyttöönottoa esitettäviin dokumentteihin ja arviointeihin sekä varsinaisen toiminnan järjestämiseen.

Rakennuspaikalla ei ole naapureita.

Ympäristölautakunta on viimeeksi syksyllä 2023 myöntänyt luvan alueella kuuden erillisen rakennuksen rakentamiseksi MRL 137 §:n nojalla.

/

Liitteenä

- sijaintikartta

Oheismateriaalina

- asemapiirros
- suunnitelmapiirroksia
- lausunnot
- valtakirja
- kaupparekisteriote

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta toteaa MRL 137 §:n nojalla, että on olemassa edellytykset myöntää rakennuslupa hakemuksen mukaiselle rakentamiselle, kun annetut lausunnot otetaan huomioon.

Tällöin toimenpiteet eivät aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen ja se on voimassa kaksi (2) vuotta, jona aikana hankkeelle on haettava vastaavaa rakennuslupaa.

Rakennuksen tarkka sijainnit, sopeutuminen ympäristöön ja ympäröivään rakentamiseen, yms. tarvittavat järjestelyt ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Päätös annetaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle tiedoksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359281