

Suunnittelutarveratkaisu, Forcintie 37

Ympäristölautakunta 06.02.2025 § 29
542/10.03.00.03/2024

Oy Forcit Ab on valtakirjalla jättänyt lupahakemuksen koskien uuden tuotantorakennuksen rakentamista kiinteistöllä 78-403-9-2. Uudisrakennuksen kohdalta puretaan vanha tuotantorakennus. Rakentaminen tapahtuu alueella, jolle ei ole hyväksytty MRL 44 §:ssä tarkoitettua kaavaa.

Hakemus on jätetty Lupapiste-palvelun kautta 10.12.2024. Koska hakemus on jätetty vuoden 2024 puolella, käsitellään se silloin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Toimenpide edellyttää MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua.

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 uuden tuotantorakennuksen rakentamista purettavan tuotantorakennuksen tilalle. 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, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes).

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausuntonaan, että pohjavesialueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Rakennusten rakentaminen ja maankaivu tulee toteuttaa siten, että niistä ei aiheudu haittaa pohjaveden laadulle tai määrälle. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Kemikaalien varastoinnissa ja käsittelyssä sekä mm. jätevesien käsittelyn osalta tulee huomioida, mitä ympäristöluvassa (Etelä-Suomen aluehallintovirasto, päätös Nro 54/2013/1, 13.3.2013) on määrätty. 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 hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Länsi-Uudenmaan museo ei näe rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai rakennussuojelun näkökulmista estettä haetun luvan myöntämiselle. Alueen maisemaan liittyen museo toteaa, että alueen mäntytuustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säästää rakennuspaikan ympärillä maisemallisista syistä. Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta hankkeessa ei ole kommentoitavaa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos muistuttaa, että

- pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla (sammutusauto) ja sairaankuljetusyksiköllä (ambulanssi) tulee päästä rakennuksen välittömään läheisyyteen (pelastustiemitaitus).
- rakennuksen ja toimintojen sijoittelussa ja suunnittelussa tulisi huomioida mahdollisten onnettomuuksien, vuotojen tai nestemäisten ainekuljetusten ajoneuvo-onnettomuuksien aiheuttama vaara pohjavedelle.
- rakennuksen paloteknisiin järjestelyihin ja ratkaisuihin otetaan tarvittaessa kantaa kohteen rakennuslupavaiheessa.

Tukes toteaa, että rakennuksen onnettomuusvaikutuksien kannalta olennaiset piirteet ovat maapeitteisyys, kevennetty seinä suuntaan, jossa räjähdysonnettomuuden paineen ja heitteiden aiheuttamat vahingot jäävät mahdollisimman vähäisiksi sekä tarpeettoman palokuorman välttäminen rakenne- ja pintamateriaaleissa. Toiminnanharjoittajan on tehtävä Tukesille rakennuksen muutoksesta muutosilmoitus. Muutosilmoitus voidaan tehdä ennen rakennusluvan myöntämistä tai sen jälkeen.

Rakennuspaikalla ei ole naapureita.

Ympäristölautakunta on viimeksi syksyllä 2023 myöntänyt luvan alueella kuuden erillisen rakennuksen rakentamiseksi, sekä helmikuussa 2024 yhden rakennuksen rakentamiseksi MRL 137 §:n nojalla.

Liitteenä

- sijaintikartta

Oheismateriaalina

- asemapiirros
- 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. Suunniteltu rakennus tullaan toteuttamaan purettavan rakennuksen kohdalle vastaavalla tavalla kuin kaksi aiempaa samaan käyttötarkoitukseen valmistunutta rakennusta. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei johda rakennusjärjestyksen mukaisen rakennusoikeuden ylittämiseen.

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

Rakennuksen tarkka sijainti, 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 1359 281