

MRL 137 § Suunnittelutarveratkaisu ja 171 § poikkeaminen kiinteistöille 689-414-40-24

Eymplk 25.09.2024 § 86
37/10.03.00/2024

Valmistelija

Ari Haapsaari, vs. rakennustarkastaja
p. 040 153 4353, ari.haapsaari@rautjarvi.fi

Hakija: Fin-Globe Oy

Sijainti: 689-414-40-24, Rautjärvi

Tarkoitus: Vedenpullottamon rakentaminen ja toiminnan harjoittaminen

Hakemuksen sisältö: Rakennusoikeuden hakeminen haja-asutusalueelle suunnittelutarveratkaisulla

Hankkeen kuvaus: Fin-Globe Oy hakee rakennusoikeutta 7800 m² kaksivaiheisesti toteutettaville vedenpakkaamorakennuksille Rautjärven Laikkoon, osoitteeseen Vesitie 85, 56730 Laikko. Vedenpakkaustoiminnan alue koostuu neljästä erillisestä määräalasta. Alueella on pieni vanha vedenpakkaamo kunnan omistamalla kiinteistöllä 690-414-1-133 ja siihen liittyen viereistä kiinteistöä 689-414-44-0. Lisäksi UPM:ltä ostetaan kaksi lisäaluetta kiinteistöltä 689-414-40-0. Näistä muodostuva noin 5,1 ha kokonaisalue on esitetty karttaliitteessä 1. Fin-Globe Oy on suomalainen yritys. Uudet tuotantorakennukset ovat peltipinnoitteisia, ns. sandwich-elementeistä (pelti-eriste-pelti) teräsrungolle rakennettavia halleja, joissa on betonilattiat ja vesikiertoinen lattialämmitys. Lämmitysenergiasta osa tulee hukkalämmöistä, aurinkokennoista ja verkkovirrasta. Alkuvaiheessa rakennetaan ensin noin 3900 m² halli, joka on kooltaan noin 26x150 m ja 6 m korkea. Halli jakaantuu kolmeen pääosaan: tulevan tavarantoimitus- ja varastotilan ja varaston osiin. Sosiaalililat tulevat tuotantotilan yhteyteen. Toisessa vaiheessa myöhemmin toteutettava halli on samankaltainen kuin ensimmäinenkin. Vedenpakkaamon päätuote on 0,5 l muovipulloihin pakattu lähdevesi lavoille pakattuna ja suuntautuu vientiin. Tuotteiden kuljetus tapahtuu rekoilla. Tuotanto käynnistetään asteittain alkaen vuodesta 2025. Täydessä mittakaavassa toimien kahdessa työvuorossa tuotettavaa tavaraa muodostuu ensimmäisessä vaiheessa noin kuusi rekallista päivittäin ja tuotantotarvikkeita tuolloin laitokselle tulee muutama rekallinen viikoittain. Viemäri- ja vesijohtoverkostojen liittymät ovat uuden ja vanhan hallin välisellä osalla. Maaperä alueella uudisrakentamisalueella on hiekkaa ja puusto osin varttunutta taimikkoa, osin täysikasvuisempaa metsää.

Kaavoitustilanne: Suunnittelualueella on voimassa Etelä-Karjalan maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 21.12.2011 sekä 19.10.2015 vahvistettu Etelä-Karjalan 1.vaihemaakuntakaava ja 6.9.2023 voimaan tullut Etelä-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava. Rakennuspaikan sijoittelu kohdistuu kiinteistöille, joka sijaitsee haja-asutusalueella, jossa ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alueella on rantayleiskaava johon uusi rakentaminen kohdistuu pieneltä osalta. Lähde ja vedenotto sijaitsevat rantayleiskaavan SL alueella jolla vanha pullottamo kaivoineen sijaitsee, joten suunnittelutarveratkaisu on tarpeen.

Suunnittelutarveratkaisun tarpeellisuus: Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue. Ennen rakennusluvan

käsittelyä on ratkaistava rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti. Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaan:

- Rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
- Rakentaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä
- Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.
- Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia.

Rakennusoikeus: Haetaan rakennusoikeutta 7800 kerrosneliömetriä. Toteutus kahdessa osassa 3900 m²+3900m² Tämä sisältää tuotantohallin, varastotilat, toimistotilat ja sosiaalitilat työntekijöille.

Lainsäädäntö ja lupaprosessi: Hankkeen tulee noudattaa kaikkia paikallisia ja kansallisia säädöksiä, erityisesti Vesilakia (587/2011) ja Maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999).

Liikenne ja kulkuyhteydet: Rakennuspaikalle on hyvät kulkuyhteydet, ja se sijaitsee lähellä pääteitä. Vesitien veden pumppaamo on yksityistien varressa, jolloin hakija joutuu osallistumaan yksityistien hoitoon. Liikennejärjestelyt on suunniteltu siten, että ne eivät aiheuta haittaa ympäristölle tai liikenneturvallisuudelle.

Ympäristövaikutukset: Varsinaisella rakennuspaikalla ei ole merkittäviä ympäristövaikutuksia, mutta vedenotto tapahtuu lähteestä, joka on kaavassa SL-aluetta eli suojelualuetta. Tämä huomioidaan erityisesti hankkeen toteutuksessa ja ympäristövaikutusten arvioinnissa. (Liite: Lausunto Imatran ympäristötoimi, Allokas Oy: Laikonlähteen ympäristövaikutuksia)

Vesihuolto: Vedenhankinta ja jätevesien käsittely on suunniteltu ympäristömääräysten mukaisesti. Pullotettava vesi tulee paikallisesta lähteestä, ja jätevedet käsitellään asianmukaisesti. (Koepumppaus raportti ja terveysturvallisuuden lausunto liitteenä)

Naapurien kuuleminen: Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 133 §) mukainen naapureiden kuuleminen on suoritettu, eikä naapureilla ole ollut huomautettavaa varsinaisesta rakennushankkeesta. Naapurit ovat kuitenkin ilmaisseet huolensa yksityistien kestävydestä ja kantavuudesta sekä mahdollisesta meluhaitasta. Lähimpään asutukseen on matkaa noin 200 metriä ja lähimpään vapaa-ajan asuntoon noin 500 metriä. Määräaikaan mennessä saapui kaksi kuulemislomaketta. Kiinteistön 689–405–42–0 *osalta ei ollut asiaan huomautettavaa.*

Kiinteistöjen 689–414–33–6 ja 689–414–33–3 *omistajan huomio tienkunto ja kunnossapito, rakennuksen ympäristönäkymät, ympäristökysymykset, omistuspohja, henkilöliikenne ja mahdollinen toiminnan loppuminen.* Huolet tullaan huomioimaan hankkeen toteutuksessa niiltä osin, joihin voidaan vaikuttaa. Naapurien kulkuyhteys turvataan ja säilytetään koko hankkeen ajan, samoin ympäristö asiat. (Kuulemiset liitteenä)

Voimassaoloaika: Suunnittelutarveratkaisu on voimassa 2 vuotta myöntämispäivästä lukien. Rakennushanke tulee aloittaa tuona-aikana. Jos rakennushanketta ei aloiteta voimassaoloajan kuluessa,

suunnittelutarveratkaisu raukeaa. Mikäli rakennushanketta ei voida aloittaa voimassaoloaikana, hakija voi hakea jatkoaikaa. Jatkoaika tulee hakea ennen alkuperäisen voimassaoloajan päättymistä. Jatkoajan myöntäminen riippuu kunnan harkinnasta ja perusteluista.

Yhteenveto ja perustelut: Veden ottamo on hyvä investointi alueelle. Fin-Globe Oy:n suunnitelma pullottaa lähdevettä tuo alueelle taloudellisia hyötyjä ja uusia työpaikkoja, mikä voi parantaa alueen vetovoimaisuutta. Tämä hanke voi myös rohkaista muita yrittäjiä ja investointeja kuntaan, edistäen paikallista elinkeinoelämää ja yhteisön hyvinvointia. Suosittelemme rakennusoikeuden myöntämistä tälle hankkeelle, sillä se tuo hyötyjä sekä taloudellisesti että yhteisöllisesti.

Esittelijä	Tekninen johtaja Jylhä Juho
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää hyväksyä suunnittelutarveratkaisun lähdevesipullottamon rakennusoikeusalueelle Laikkoon.
Päätös	Hyväksyttiin.