

**Kaavan ajanmukaisuuden arviointi, 95/Akm Laatikkotehdas, 19. Rautsalo**

3117/10.02.03/2014

Tekla § 55

Valmistelija: va. kaavoituspäällikkö Ritva-Maija Kuuskoski,  
puh. 03-849 3216,  
etunimi.sukunimi@heinola.fi

**Laatikkotehtaan asemakaava 95/A, asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi**

Kiinteistö Oy Maitiaslahti on hakenut rakennuslupia 25.11.2013 omistamalleen alueelle 111-19-3-4, osoite Laatikkotie, Rautsalo. Rakennuslupahakemukset (2013-576 ja 2013-577) käsittävät pienteollisuus/käsityötila/varasto- rakennuksen (140 kem2) ja uuden pienkotitalon (140 kem2) rakentamisen. Koko korttelin pinta-ala on 50.739 m2 ja alueen enimmäisrakennusoikeus on 10.963 kem2. Alueelle on rakentunut yksi pienteollisuuskilteistö (lupapro 2009-456, 140 kem2) ja rakennuslupa on olemassa yhdelle asuinrakennukselle (lupapro 2009-457, 81 kem2). Alueen asemakaava on vahvistettu 17.11.1965.

Rakennusvalvonta on pyytänyt maankäyttöosastolta lausuntoa hankkeen asemakaavan mukaisuudesta (MRA 68 §).

**Lainsäädäntö ja päätösvalta**

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointia täsmentää maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 1 momentti, jonka mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi. Näihin säännöksiin liittyvien päätösten tekeminen kuuluu kunnalle. Asemakaavan uudistamistarve perustuu ensisijaisesti siihen, ohjaako asemakaava riittävästi ja tarkoituksenmukaisesti yhdyskunnan kehittämistä ja rakentamisen ohjausta. Tarkasteltaviin kysymyksiin kuuluu myös se, miten mahdollisesti muuttuneet olosuhteet ja tieto vaikuttavat kaavan mukaisen rakentamisen toteuttamismahdollisuuksiin voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on

arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana (MRL 60 § 2 mom.). Erityinen arviointimenettely käynnistyy rakennuslupahakemuksen perusteella (MRA 68 §).

Jos kunta katsoo asemakaavan olevan ajanmukainen, ei sitä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla (MRL 60 § 2 mom.). Rakennusluvan käsittely jatkuu arviointipäätöksen jälkeen normaalisti, kun rakennusvalvontaviranomaiselle on lähetetty tieto arviointia koskevasta päätöksestä.

Kun kunta on arvioinnissaan todennut asemakaavan vanhentuneeksi, ei rakennuslupaa voida myöntää ennen asemakaavan muuttamista. Kunnan päätökseen, jolla on todettu, että kaava ei ole ajanmukainen, voi asianosainen hakea muutosta valittamalla hallintolain mukaisesti (MRL 190 §) hallinto-oikeuteen. Kunnan päätös asiassa annetaan tiedoksi rakennusluvanhakijalle kuntalain mukaisesti. Kunnan päätöksestä, jolla asemakaava todetaan vanhentuneeksi, tulee välittömästi voimaan MRL 53 § 1 momentissa tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten. Rakennuskiellon voimaantulosta tulee kuuluttaa.

Heinolan kaupungin teknisen toimen johtosäännön päätösvaltataulukon ” Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä asetus sekä kaavoitusmitausasetus” kohdan 6 mukaan tekninen lautakunta päättää MRL 60 §:n mukaisesta kaavan ajanmukaisuuden arvioinnista.

#### Asemakaavan 95/A ajanmukaisuuden arviointi

Asemakaava on laadittu silloisen laatikkotehtaan toimintaa varten. Teollisuusalueen pohjoisosaan on asemakaavassa mahdollistettu erilliselle alueelle kolmen asuinrakennuksen rakentaminen paikalla alituisesti välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asuinrakennusten alue on erotettu muusta tehdasalueesta luonnontilassa säilytettävällä tontin osalla.

#### Asemakaavamääräys

##### **"TTV-1**

Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle rakennettaessa on noudatettava seuraavia määräyksiä:

##### Alueen osa tt

Rakennusten keskinäisen etäisyyden tulee olla yhtä suuri kuin paloluokaltaan alemmanluokkaisen rakennuksen korkeus tai kysymyksen ollessa sama paloluokkaisista, korkeamman rakennuksen korkeus, mutta erittäin perustelluista syistä voi maistraatti alan asiantuntijoita kuultuaan, myöntää tästä vähäisiä lievennyksiä, kuitenkin palonvaarallisten rakennusten etäisyyden muista rakennuksista tulee olla vähintään 25 m, ja teollisuus- ja varastorakennusten hallinto- ja konttorirakennuksista vähintään 40 m. E-paloluokan rakennuksia saa yhteen rakentaa enintään 3 kpl ehdolla, että etäisyys muista rakennuksista on riittävä. D-paloluokan rakennuksia saa yhteen rakentaa enintään 3 kpl ehdolla, että etäisyys muista rakennuksista on riittävä ja että em. yhteen rakennettujen rakennusten ulkopinta on a-luokan tar-

vikkeista. Kylmiä E- ja D-luokan rakennuksia saa yhteen rakentaa enintään 4 kpl ehdolla, että niissä on puurunko ja sen ulkopuolella on a-luokan tarvike sekä vesikatossa ruodelaudoituksen sisäpuolella b-luokan tarvike. Rakennuksen tai sen osan korkeus saa olla enintään 30 m alueen likimääräisestä keskikorkeudesta. Mikäli savupiippu rakennetaan korkeammaksi kuin 30 m, on silloin noudatettava TVH:n antamia määräyksiä ja ohjeita. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 3/10 (e=0,3) tt-alueen pinta-alasta. Palonvaarallisten tavarain varastoisissa on noudatettava seuraavia määräyksiä: Palonvaarallista tavaraa saa varastoida enintään 10 m korkeina, enintään 1 ha:n suuruisena tarhana, joka on jaettava vähintään kahteen lohkokon, joiden keskinäisen etäisyyden tulee olla vähintään 20 m ja saa tällaisen lohkon pituus olla enintään 100 m. Lohko on edelleen jaettava tarkoituksenmukaisiin pienempiin osiin, joiden keskinäisen etäisyyden tulee olla riittävä sekä etäisyyden muihin rakennuksiin tulee olla vähintään 40 m. Alueelle on varattava autopaikkoja vähintään yksi autopaikka viittä (5:ttä) työntekijää kohden.

#### **Alueen osa ta**

Alueelle saa rakentaa erillisiä asuinrakennuksia, jotka yhteensä saavat sisältää enintään kolme (3) asuinhuoneistoa paikalla alituisesti välttämätöntä henkilökuntaa varten. Kunkin asuinhuoneiston pinta-alan tulee olla vähintään 50 m<sup>2</sup>. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m. Alueelle on varattava autopaikkoja vähintään 1 autopaikka asuntoa kohden. Asuinhuoneistoa kohden on varattava vapaata aluetta vähintään 50 m<sup>2</sup> oleskelu- ja leikkitilaksi.

#### **Alueen osa tti**

Luonnontilassa säilytettävä tontinosa, jolle saa rakentaa ainoastaan välttämättömiä teitä."

Teollisuusalueen asemakaavamääräys sisältää erillisen teollisuustoimintaa palvelevan asumiseen varatun alueen lisäksi mm. vanhentuneet palomääräykset. Alueella tapahtunut silloinen toiminta on loppunut ja laatikkotehtaan rakennukset on purettu.

Asuinrakennuksen rakennusluvan (2009-457) yhteydessä kaupunginarkkitehti on todennut, että asuinrakennuksen rakennuslupa liittyy pienteollisuushallin toimintaan ja että asuinrakennuksen käyttöönotto- tai lopputarkastus pidetään pienteollisuustilan valmistumisen jälkeen. Tarkoituksena on ollut liittää asuminen ja alueella oleva teollisuustoiminta yhteen voimassa olevan asemakaavan määräysten mukaisesti. Asuinrakennusta ei ole vielä rakennettu.

#### Kiinteistönmuodostus

Kortteli 111-19-3 on lohkottu kahteen tonttiin, tontit 3 (merkitty rekisteriin 5.9.2006) ja 4 (merkitty rekisteriin 17.2.2007). Tontti 3 on rakentamaton eikä sillä ole rakennuslupaa. Tontista 4 on myyty kolme määräalaa: M502, M503 ja M504. Kaikilla kiinteistöillä on tällä hetkellä eri omistaja (yksityishenkilö ja kaksi kiinteistöosakeyhtiötä).

Maakäyttö- ja rakennuslain 79 § (Erillisen tonttijaon laatiminen) on muuttunut 11.6.2004, minkä jälkeen on mahdollistunut tonttijaolla jakaa kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus muodostettaville tonteille. Näin on tehty tonttien 3 ja 4 osalta. Kiinteistönomistaja on läh-

tenyt myymään tontista 4 määräalaja tarkoituksena että niistä muodostetaan itsenäiset tontit, minkä jälkeen ne voidaan myydä erillisinä palasina ilman yhteyttä toistensa toimintaan. Tämä ei ole voimassa olevan asemakaavan mukaista toimintaa, jossa edellytetään, että asuinrakennukset palvelevat alueella olevan teollisuuden tarpeita.

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja alueen teollisuustoiminta  
Kortteli 111-19-3 sijaitsee Maitiaislahden rannalla Rautsalon teollisuusalueella. Alue ja sen ympäristö tulee säilymään teollisuusalueena myös tulevaisuudessa strategisen yleiskaavaehdotuksen linjauksen mukaisesti. Lähistöllä sijaitsee mm. Stora-Enso Oyj:n flutingtehdas, tehtaan aiheuttamasta melusta on melukartoitus. Lisäksi alueen läheisyyteen Tampellantien varteen on tekeillä asemakaavan muutos, jolla mahdollistetaan biopolttoainetta käyttävän voimalaitoksen rakentaminen. Tulevalle toiminnalle on saatu ympäristöluva korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä valituksen 11.5.2012. Kiinteistö Oy Maitiaislahden valitus koski 111-19-3 tonttien 3 ja 4 (pohjoisosan ta-alue) käsittelemistä ympäristöluvassa häiriintyvänä asuntoalueena. Tulevasta voimalaitostoiminnasta on olemassa melukartoitus.

Heinolan kaupungin pienteollisuusalueilla on käytössä kaavamääräys, jossa teollisuustontille voidaan sijoittaa myös asumista. Tällöin kyse on yleensä pienteollisuudesta tai häiriötä tuottamattomasta toiminnasta tai kaavamääräyksissä on huomioitu asumisen vaatimat elinolosuhteet (mm. terveellisyys, turvallisuus).

#### Alueen ominaisuudet

Kortteli 3 on noin 650 m pitkä ja alle 100 metriä leveä Maitiaislahden rantaan rajoittuva alue, jonka käyttöä rajoittaa vielä osaltaan itäpuolella alueeseen kuuluva jyrkkä kallionreuna. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa eikä se kuulu Heinolan kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.

#### Yhteenveto

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että voimassa oleva asemakaava 95/A, joka on vahvistettu 17.11.1965, on sisällöltään vanhentunut ja asemakaavan muuttaminen tulee laittaa vireille, jotta maanomistaja voisi toteuttaa rakentamista toivomallaan tavalla.

Asiasta on käyty neuvotteluja 31.1.2014 ja 2.4.2014.

#### Esityslistan liitteenä 1 :

- Ote ympäristöministeriön ja Kuntaliiton julkaisusta: Ajankohtaista kaavoituksesta
- Rakennuslupahakemukset (2013-576 ja 2013-577)
- Asemakaavakartta 95/A, pienennös
- Ote ajantasa-asemakaavasta, pienennös
- Pohjakarttaote

- Kiinteistö Oy Maitiaislahti, Heinolan Puusepät, Matti Mäkelä, kirje 5.2.2014

Ehdotus:

Vs.teknisen toimen johtaja (AM): Tekninen lautakunta päättää

1. todeta asemakaavan 95/A vanhentuneeksi ja

2. kuuluttaa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisen rakennuskiellon alueelle 111-19-3 asemakaavaan muuttamista varten.

Päätös:

Merkittiin, että va.kaavoituspäällikkö Ritva-Maija Kuuskoski oli teknisessä lautakunnassa kuultavana tämän asian kohdalla, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksianto:

Virallinen ote

Kiinteistö Oy Maitiaislahti, Myllypurontie 7,  
18600 Myllyoja

Kopio

kaavoituspäällikkö, rakennustarkastaja