



Heinolan kaupunki, Rakennusvalvonta
Lupa- ja valvontalautakunta
Päätöspäivämäärä 28.05.2025

Sijoittamislupa 111-2025-82

Hakija

Versowood Oy

Rakennuspaikka

111-404-3-181 111-404-3-10
Urajärventie 16
19110 VIERUMÄKI
Yleiskaava

Asian vireilletulo

12.05.2025

Toimenpide

Kylmän varaston rakentaminen.

Perustelut

Varastohallin 4800 k-m² rakentaminen alueelle, joka sijaitsee Vierumäen osayleiskaava-alueella. Rakennuspaikka on yleiskaavan mukaisella teollisuus- ja varastoalueella, jolla on merkittävä, vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoitava laitos (T/kem)
Hanke sijoittuu kahdelle eri kiinteistölle, 111-404-3-10 ja 111-404-3-181. Hakija omistaa molemmat kiinteistöt. Kiinteistö 111-404-3-10 on jo osin rakennettu. Kiinteistö 111-404-2-181 on rakentamaton.

Vierumäen osayleiskaava on vahvistunut 04.02.2009. Osayleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa. Osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen, jonka perusteella voisi suoraan myöntää rakentamisluvan.

Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikka kuuluu alueidenkäyttölain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle, joten esitetty rakennushanke sijaitsee alueidenkäyttö 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Rakennuslupa voidaan myöntää, sillä rakennushanke täyttää alueidenkäyttölain 137 §:n edellytykset. Kyseiseen rakennuspaikkaan ei ole kaavassa määrätty alueidenkäyttölain 43 §:n mukaista rakentamisrajoitusta.

Varastohalleja ei ole tarkoitus liittää alueella olevaan kaukolämpöön eikä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Tie- ja katu järjestelyt säilyvät ennallaan. Alueella ei ole kunnallista hulevesijärjestelmää ja niiden käsittely on esitetty tehtäväksi kiinteistökohtaisesti.

Vaikutukset yhdyskuntakehitykselle ovat vähäiset ja aiottu rakentaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset. Aiottu rakentaminen sijoittuu olemassa olevalle yleiskaavan mukaiselle teollisuusalueelle ja teollisuusrakennusten viereen.

Hankkeella ei ole vaikutusta luonto- ja kulttuuriympäristöön eikä alueen virkistystarpeisiin. Rakentamisen vaikutusten merkittävyys ei ole suuri. Aiottu rakentaminen tuo alueelle merkittäviä lisäliikennemääriä.

Rakennuspaikan 111-404-3-10 paikan pinta-ala on noin 16 ha sekä 111-404-3-181 paikan pinta-ala on noin 5,6 ha . Rakennusoikeutta tontilla 111-404-3-10 on käytetty 4990 k-m² ja sinne on tarkoitus rakentaa uusi varastohalli (sijoittamislupa 111-2025-81), jonka pinta -ala on 4514 m². Kiinteistö 111-404-3-10 on rakentamaton. Tarkoituksena on rakentaa uusi varastohallirakennus, jonka pinta-ala on 4800 k-m², joten rakennusoikeutta rakennuspaikalla 111-404-3-10 uudisrakentamisen jälkeen on käytetty yhteensä 11714 k-m² (e= 0,073) ja rakennuspaikalla 111-404-3-181 uudisrakentamisen jälkeen on käytetty yhteensä 2590 k-m²:ä (e=0,045). Rakennuspaikkojen tehokkuus maanpinta-alaan nähden ei ole suuri. Rakennusjärjestyksen 32 §:n mukaan muun yritystoiminnan rakentamisen sallittu määrä määritellään erillisen rakennuspaikkakohtaisen harkinnan mukaan.

Rakennusvalvonnan tiedossa ei ole rakennuspaikan maassa olevia sisäisiä johtoja, putkia yms., joten hankkeeseen ryhtyvän tulee varmistaa asia ennen rakentamiseen ryhtymistä. Mahdollisesti tarvittavista infran siirroista vastaa kiinteistön omistaja.

Rakentamislain 46 §:n mukaan sijoittamisluvan edellytyksenä ovat alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta. Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:
 - 1) olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;
 - 2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;
 - 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;
 - 4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Heinolan kaupungin maankäyttöosaston 16.05.2022 lausunto hankkeesta, puoltava.

Uudenmaan Ely-keskuksen UUDELY/2424/2025 lausunto naapurina 14.05.2025, ehdollinen;

Heinolan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri (L)-vastuualueelta naapurin lausuntoa koskien sijoittamis- ja rakentamislupaa kiinteistöillä 111-404-3-181 ja 111-403-3-10, Heinolassa. Kiinteistö rajautuu seututiehen 313 (Vääksyntie) ja valtatiehen 4 ja sen ramppiin. Hakemus kylmän varastohallin rakentamista. Kulku kiinteistölle esitetään tapahtuvan olemassa olevan liittymän kautta seututieltä 313. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri (L) -vastuualue lausuu naapurina seuraavaa:
" Seututien 313 ja valtatiehen 4 rampin suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei

saa pitää sellaista varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.).

Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualueella ei ole huomautettavaa esitettyyn sijoittamis- ja rakentamislupaan kiinteistöillä 111-404-3-181 ja 111-403-3-10. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan."

Naapureita on kuultu eikä muilla naapureilla ollut huomautettavaa (RakL 63 §).

Lausunnot ja käsittelyt

kaavoitus 16.05.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Valtakirja

Uudenmaan ELY-keskuksen kuuleminen naapurina

Naapurin kuuleminen 3 kiinteistöä sähköisesti

Asemapiirustus

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää sijoittamisluvan hakemuksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Rakentamislupaa on haettava kahden vuoden sisällä sijoittamisluvan lainvoimaisuudesta.

Rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä tullaan arvioimaan rakennuksen soveltuvuus rakennuspaikalle.

Rakentamisluvassa tulee ottaa huomioon Uudenmaan Ely-keskuksen lausunnon 14.05.2025 ehdot.

Päätös lähetetään tiedoksi Hämeen Ely-keskukselle (MRL 137, 173 ja 174 §:t , MRA 69 §).

Perustelut:

Hanke on Vierumäen osayleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen mukainen.

Rakentamisella ei ole vaikutusta alueen muuhun käyttöön tai kaavoitukseen ja sillä ei vaikeuteta alueen muuta maankäyttöä. Esitetty hanke ei siten aiheuta haittaa kaavoitukselle tai sen toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä.

Rakennuspaikka on jo muodostunut teollisuuden rakennuspaikaksi ja alueelle on muillekin kiinteistöille rakennettu vastaavia hallirakennuksia. Esitetty rakentaminen ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen.

Rakentaminen täyttää rakentamislain 45 ja 46 §:n edellytykset alueiden käyttölain mukaisella 16 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella.

1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä; rakennuspaikan pinta-ala on yli 36 ha sekä 5,6 ha; Toteutuu

- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa; Maaston soraharjua; Toteutuu
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitetulle lentoesteluvalle; Rakennukset sijoittuvat yli neljän (4)metrin päähän naapurin kiinteistöstä sekä seututien 313 keskilinjasta yli 20 metrin päähän; Toteutuu
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset; Kyseessä teollisuushallit teollisuus alueella; Toteutuu
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen; Kiinteistölle on olemassa ajoliittymä seututieltä 313;Toteutuu
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle; Rakennukseen ei tule vettä ja viemäri, toteutuu
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia; Toteutuu, kyseessä kylmä varastohalli, ei aiheuta lisä kustannuksia kunnalle tai valtiolle
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista; Hanke sijoittuu seututien 313 varteen ja rakennuspaikan läheisyydessä on teollisuusalue sekä rakentamaton kiinteistön osa; Toteutuu
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista; Toteutuu, hanke sijoittuu olemassa olevalle teollisuus alueelle
- 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle. Ei aiheuta haittaa, rakentaminen on voimassa olevan yleiskaavan mukaista; Toteutuu

Rakentamisen määrä on voimassa olevan rakennusjärjestyksen 32 §:n mukainen.

Toimivallan peruste

Heinolan kaupungin hallintosääntö

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 2025
Heinolan kaupungin rakennusjärjestys.
Heinolan kaupungin hallintosääntö.

Päätös

Hyväksytty

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Hämeen Ely-keskus, kunnan asiointilomake

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Julkaisupäivä

04.06.2025

Nähtävilläolopaikka

Heinolan kaupungin yleinen tietoverkko www.heinola.fi

**Muutoksenhaku**

Valitus

Valitusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen valituksen.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää kuitenkin mukaan lukematta. Mikäli valituksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto, saa valituksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Tämä päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla.

Päätös on lainvoimainen 14.07.2025

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

1. Mitä päätöstä valitus koskee
2. Miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä vaaditaan muutettavaksi
3. Perusteet, joilla muutosta vaaditaan
4. Valittajan nimi, kotikunta ja yhteystiedot

Valitusviranomainen ja sen yhteystiedot

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna

029 56 42210 (asiakaspalvelu)

hameenlinna.hao(at)oikeus.fi