

Maisematyöluvhakemuksen 22-153-MAI jatkoaikahakemus 26-16-MJ Kiinteistö Oy Teollisuustie 14

Rakennus- ja ympäristölautakunta 08.11.2022 § 5

Kiinteistö Oy Teollisuustie 14 hakee maisematyölupaa kiinteistölle 581-5-5064-9 ja 581-5-9903-1-M515. Maisematyölupaa haetaan yrityksen piha-alueen laajennukselle samaan tasoon vanhan pihan kanssa kaupungilta ostetun lisämaan osalta Lisämaa on myyty yritykselle 14.6.2022 hintaan 6968 euroa. Alueen pinta-ala on noin 3484 m². Pihamaan laajentamiseksi pintamaat poistetaan, kiinteisöllä oleva kallio louhitaan, rikotetaan ja murskataan ulkopuolisen murskaajan toimesta. Maisematyöluva koskee edellä mainittuja kiinteistöjä, mutta oikean kokonaiskuvan saamiseksi tässä yhteydessä tuodaan esille, että naapurikiinteistöjen osalta on vireillä useampi samansisältöinen maisematyöluva. Koska vireillä olevat maisematyöluvut muodostavat isomman kokonaisuuden ja työt tehdään kohtalaisen samanaikaisesti alueella, niin tämän vuoksi on tarpeellista osin käsitellä myös naapurikiinteistöillä tapahtuvia hakemuksia tässä yhteydessä.

Alueen kaavoitustilanne

Pirkanmaan maakuntakaava 2040

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka maakuntavaltuusto on vahvistanut 27.3.2017. Alueen kaavamerkintä on TP eli työpaikka-alue. Merkintään kohdistuu suunnittelumääräys; alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomioita tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen ja joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Parkanon keskusta-alueen osayleiskaava

Alueella on voimassa Parkanon kaupungin keskusta-alueen osayleiskaava, jossa alue on merkitty TP alueeksi eli työpaikka-alueeksi. Kaavamerkinnän mukaan alueelle voi sijoittaa työtiloja, toimisto- ja palvelupaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa ja varastointia.

Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava AM105, joka on tullut voimaan 30.3.2022. Asemakaavassa kyseinen kiinteistö sekä myös viereiset kiinteistöt on merkitty kaavamerkinnällä T-2 teollisuus -ja varastorakennusten korttelialue. Rakennuspaikan kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää rakennuspaikan pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymätiloja varten. Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisen asunnon. Rakennuspaikalla sallitun asunnon piha-alue on erotettava rakennuspaikan muista toiminnoista riittäväillä istutuksilla. Kaavamääräysten yleisissä määräyksissä annetaan piha-alueiden osalta määräys, että ne rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajotienä eikä pysäköintiin, on pidettävä siistissä ja huolitellussa kunnossa. Jos mahdolliset ulko-varastointialueet aiheuttavat haittaa naapurustolle, varastointi alueet on ympäröitävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä näkösuoja-aidalla, joka on ympäristöön sopiva. T2 ja TY-3

korttelialueella asuntojen oleskelupiha-alueilla melutason tulee täyttää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot päiväsaikaan 55 dB() ja yöaikaan 50 dB(A). Melutason ohjearvojen täyttymiseksi oleskelupihaalueet tulee tarvittaessa sijoittaa rakennusmassojen taakse suojaan liikenteen melulta ja tarvittaessa suojausta tulee tehostaa oleskelupihaalueelle tehtävillä melusuoja-aidoilla. Selvitys melutasojen ohjearvojen täyttymisestä tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Maisematyöluvan alainen tontti 5064-9 ja sen takana sijaitseva määräala 9903-1-M515 ovat vielä tällä hetkellä lohkomatta asemakaavan mukaiseksi tontiksi. Rakennuslupa voidaan sitovan tonttijaon alueella myöntää vain kiinteistörekisteriin merkitylle tonttijaon mukaiselle tontille.(MRL 81 §) Rakentamisella ja kiinteistönmuodostuksella on näin ollen sitovan tonttijaon alueella selkeä yhteys.

Maisematyöluva 22-153-MAI

Maisematyöluva on tullut vireille 4.10.2022, jonka jälkeen on suoritettu lainmukainen naapurien tiedottaminen.

Alueella työt on aloitettu jo ennen luvan käsittelyä. Alueella on suoritettu mittavia maansiirtotöitä, pintamaat on poistettu kallioiden päältä ja läjitetty tontille. Kallion pinta on näkyvässä kaikkien myytyjen tonttilaajennusten kohdalla. Rakennustarkastaja on puhelimitse ilmoittanut asianosaiselle [REDACTED] 17.10., että työt tulee keskeyttää ja maisematyöluva käsitellä. Asiassa on päädytty maisematyöluvan hakemiseen, koska ns. murausasetus kieltää 1.1.2018 alkaen maaainesten ottoalueella louhimisen alle 300 metrin päässä häiriintyvistä kohteista.

Maisematyöluvan liitteenä on toimitettu asemapiirustus tontista, jolla louhintaa ja murskausta aiotaan suorittaa. Kiinteistön 581-5-9903-1-M515 kohdalta, missä louhintatyötä aiotaan suorittaa on lähimmille rakennetuille kohteille noin 70-100 metrin matka. Hakijan omaan rakennukseen etäisyyttä on noin 100 metriä. Asemapiirustuksessa ei ole esitetty pihamaan toiminnoista tarkempia suunnitelmia. Asemapiirustuksesta käy ilmi louhittavan kallioalueen korkeus ja laajuus, josta on mahdollista arvioida suunnilleen louhittavan kallion tilavuutta. Kallion korkeus vaihtelee kyseisen tontin kohdalla noin metriin piha-alueen pintaan nähden ja alueen koko on noin 3535 m2. Asemapiirustuksessa olemassa olevan piha-alueen korkeudeksi on ilmoitettu +129.91- +132.48. Lisäalueiden pintamaan korkeudeksi on ilmoitettu + 135.00.Hakemuksessa ei ole ilmoitettu louhittavan kallion kiintokuutiomäärää, mutta kallion korkeus kiinteistöllä on noin 3-6 m.

Rakennustarkastaja ja ympäristötarkastaja kävivät paikan päällä katselmuksella 1.11.2022. Asemakaavassa tontti rajoittuu puistoon. Kaupungin kartoittaja on käynyt merkitsemässä myytyjen lisäalueiden takarajan paikan maastoon. Paikan päällä voidaan havainnoida, että kallio on kuorittu esiin aivan rajalle asti ja suunnitelmassa rajalle on esitetty rakennettavaksi verkkoaita. Verkkoaidasta ei ole esitetty tarkempia suunnitelmia. Koska alueella on vireillä useampi maisematyöluva samanaikaisesti, niin tarpeen käsitellä myös näiden keskinäistä vaikutusta toisiinsa ja ympäristöön. Tällä hetkellä kolmella tontilla on maisematyöluva vireillä, mikä sisältää kallion louhimista eli alueen maisemarakenne tulee muuttumaan merkittävästi. Lisäksi alueella on vielä 5 tonttia, joiden kohdalla kaavamääräys sallii tontin laajentumisen joko sivulle tai taaksepäin, joten myös näiden tonttien kohdalla louhiminen tai täyttäminen tontin käyttötarkoituksesta riippuen on mahdollista.

Alueen onnistunut kokonaisuunnittelu on vaikeaa yksittäisillä maisematyöluvilla. Alueen kaavoituksessa ei ole annettu ohjeellisia tonttien korkeuksia, joten alueen maisemallinen ja toiminnallinen suunnittelu jää tehtäväksi kohdekohtaisilla suunnitelmilla, jolloin riittävän tarkalla tasolla tulee suunnittelussa ottaa huomioon louhinnan vaikutus viereiseen tonttiin ja laajemminkin. Viereisten tonttien käytettävyyden, turvallisuuden ja maisemallisten seikkojen vuoksi vaihtoehtoisesti tulisi miettiä alueen takaosan luiskaamista aitarakennelman sijaan.

Alueella tehtävistä räjäytyksistä, murskauksesta, rikutuksesta ja kuljetuksesta syntyy ympäristöön melua, tärinää ja pölyä. Suunnitelmissa ei myöskään ole esitetty alueen hulevesien käsittelyä millään tavoin. Maisematyöluvan lisäksi vaaditaan meluilmoituksen tekeminen ympäristönsuojeluviranomaiselle, jonka hakija on tehnyt. Tästä kuuleminen päättyy 24.11. 2022, jota ennen räjäytyksiä, louhimista ja murskaamista ei saa aloittaa. Meluilmoituksessa annetaan tarkemmat ohjeet alueen melu-, pöly- ja hulevesien- käsittelyvaatimuksista ja ohjearvoista.

Tärinän osalta tulee ennen räjäytystyön aloittamista naapurikiinteistöjen rakennuksen riittävällä laajuudella varustaa tärinämittareilla sekä katselmoida ja dokumentoida naapurirakennusten rakenteet.

Alueelta kuorittu pintamaa on kuljetettava asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Mikäli pintamaata tai mursketta aiotaan säilöä kiinteistöllä, niin se vaatii toimenpideluvan varastointialueen rakentamiseksi sekä mahdollisesti myös muita lupia maa-aineksesta riippuen.

Oheisaineistona: Piha-alueen laajennusuunnitelma

Valmistelija:

rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen p. 044 7865 651

Esittelijä	Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen
Päätösehdotus	Päätösehdotus annetaan kokouksessa.
Käsittely	Keskustelun jälkeen esittelijä antoi ehdotuksensa
Uusi ehdotus	Rakennus- ja ympäristölautakunta palauttaa asian valmisteluun, siksi aikaa kunnes tontin lohkominen on suoritettu.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti

Rakennus- ja ympäristölautakunta 13.12.2022 § 6

Kyseiset kiinteistöt olivat edellisen käsittelyn ajankohdalla lohkaisematta asemakaavan mukaiseksi tontiksi.

Ennakkotietona on maamittauslaitokselta saatu tieto, että tonttien lohkominen asemakaavan mukaisesti tullaan tekemään 14.12.2022.

Oheisaineistona: Piha-alueen laajennusuunnitelma

Valmistelija:

rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen p. 044 7865 651

Esittelijä	Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen
Päätösehdotus	Päätösehdotus annetaan kokouksessa.
Käsittely	Keskustelun jälkeen esittelijä antoi ehdotuksensa
Uusi ehdotus	<p>Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää maisematyöluvan piha-alueen rakentamiselle, maa-ainesten poistamiselle ja kallion louhimiselle ehdollisena siihen asti, kunnes tonttien lohkominen on suoritettu. Maisematyöluvassa tulee noudattaa meluilmoituksessa kallion louhinnasta ja murskauksesta annettuja tarkempia määräyksiä, jotka koskevat tiedottamista, työaikoja ja melu- ja pölyhaittojen torjuntaa.</p> <p>Työn aloittamisesta tulee tehdä ilmoitus rakennusvalvontaan ennen töiden aloittamista.</p> <p>Toiminnassa tulee huolehtia melun torjunnasta meluvallin rakentamisella meluilmoituksen ohjeiden mukaisesti.</p> <p>Kiinteistön hulevesien käsittelemisestä/johtamisesta tulee kiinteistön omistajan toimittaa selvitys ja/tai tarkempi suunnitelma. Kiinteistöltä poistettavien maa-ainesten osalta tulee tehdä selvitys, mihin ylimääräinen maa-aines käytetään.</p> <p>Kallioleikkeen reunaan tulee asentaa kaide välittömästi, kun putoamisvaara syntyy. Suojakaidetta on käytettävä yli 0,7 metrin tasoeroissa kohteissa, joihin lapsilla on pääsy. Kaiteen suojaavan osan on ulotuttava vähintään 0,7 metrin korkeudelle tasanteen pinnasta. Siinä ei saa olla vaakasuoria rakenteita tai kuvioita, jotka tekevät kiipeilyn mahdolliseksi. Kaiteen kokonaiskorkeuden on oltava yksi metri, kun putoamiskorkeus on enintään kuusi metriä. Tätä korkeammalla kaiteen kokonaiskorkeuden on oltava 1,2 metriä.</p> <p>Luvanhakija on vastuussa mahdollisista ympäristölle ja naapurikiinteistöille aiheutuvista haitoista. Naapurikiinteistöt tulee varustaa riittävällä määrällä tärinää mittaavia laitteita sekä suorittaa dokumentoitu tarkastus ennen räjäytysten aloittamista.</p>
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti. Päätöksen antopäivä 15.12.2022

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.04.2026 § 43
324/10.04.05/2022

Rakennusvalvontaan on tullut vireille maisematyöluvan jatkoaikahakemus 4.11.2025. Alkuperäinen maisematyöluva on myönnetty 13.12.2022 §6. Luvan hakija hakee jatkoaikaa 2 vuodeksi. Hakija perustelee jatkoajan tarvetta maailman tilanteella ja sillä, että maa-aineksille ei ole ollut tarvetta.

Oheisaineistona
Ympäristötarkastajan lausunto
Jatkoaikahakemuksen päätösehdot rakennusvalvontajärjestelmästä

Päätös on kaupungin strategian mukainen.

Valmistelija: Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo

Esittelijä

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta myöntää Kiinteistö Oy Teollisuustie 14:sta jatkoaikaa maisematyölulvalle 22-153-MAI aloitettujen töiden loppuunsaattamiseksi. Maisematyöluvan voimassaoloa jatketaan yhden (1) vuoden ajaksi tästä päätöksestä lukien.

Päätöksen ehdot:

Jatkoajan aikana on noudatettava rakennus- ja ympäristölautakunnan 13.12.2022 § 6 tekemän päätöksen ehtoja sellaisinaan. Ennen louhinnan ja murskauksen aloittamista, luvan hakijan tulee tehdä meluilmoitus ympäristönsuojeluviranomaiselle Toiminnassa tulee noudattaa meluilmoitusta sekä siinä annettuja määräyksiä, jotka koskevat tiedottamista, työaikoja sekä melu, pöly ja värinähaittojen torjuntaa. Rakentamislain mukaisen rakentamisen aloittamisilmoituksen (RAPU ilmoituksen) tekeminen sekä lupaehtojen toteutuminen tarkastetaan lopputarkastuksen yhteydessä. Kiinteistön hulevesien käsittelystä ja johtamisesta tulee olla hyväksyttävä selvitys tai suunnitelma ennen töiden jatkamista. Kallioleikkeiden ja tasoerojen osalta tulee huolehtia riittävästä kaiteista ja putoamissuojauksista alkuperäisen lupapäätöksen ehtojen mukaisesti. Luvanhakija vastaa mahdollisista ympäristö- ja naapurushaitoista sekä siitä, että naapurikiinteistöt on tarvittaessa varustettu värinämittauksella ja että rakennukset on katselmoitu ennen räjäytystöiden jatkamista.

Perustelut

Maisematyöluvan mukaiset työt on aloitettu luvan voimassaolo-aikana, mutta niitä ei ole saatu saatettua loppuun. Jatkoaikaa haetaan aloitettujen töiden loppuunsaattamiseksi. Jatkoajan myöntämiselle ei ole ilmennyt esteitä rakentamislain tai asemakaavan perusteella, eikä työn jatkaminen vaaranna alueen kaavan mukaista käyttöä tai ympäristöarvoja. Hakeuksessa ja lupaharkinnassa tarkoitettu kallion louhinta ja murskaus eivät ole maa aineiden ottotoimintaa vaan asemakaava alueella tapahtuvaa pihalle alueen rakentamiseen liittyvää maisematyötä, johon sovelletaan rakentamislain (751/2023) 53 §:n mukaista maisematyölupamenettelyä. Toimintaan sovelletaan lisäksi ympäristönsuojelulain nojalla annettua valtioneuvoston asetusta kivenlouhimojen, muiden kivenlouhintapaikkojen ja kivenmurskaamojen ympäristönsuojelusta (800/2010), minkä vuoksi toiminta edellyttää erillistä meluilmoitusmenettelyä. Maisematyöluva ja "murausasetuksen" mukainen sääntely eivät ole toisiaan poissulkevia, vaan ne täydentävät toisiaan eri lainsäädäntöjen tavoitteiden mukaisesti. Jatkoaika myönnetään rakentamislain 77 §:n perusteella aloitettujen töiden loppuunsaattamiseksi.

Käsittely

Merkitään pöytäkirjaan, että puheenjohtaja Pertti Linna poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17:20-17:31 Esteellisyysperuste: hallintolaki 28.1 § 4 kohta; palvelussuhdejäävi / toimeksiantosuhdejäävi.

Puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan toimi varapuheenjohtaja Juhani Koivisto.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.