

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto Peab Industri Oy:n maa-aines ja ympäristölupahakemukseen, Lamminmäki

Lupa- ja valvontalautakunta 21.03.2023 § 29
452/11.01.00.01/2022

Valmistelija: rakennustarkastaja Päivi Niemi, puh. 0400 798 179

Laukaan ympäristönsuojeluviranomainen pyytää Laukaan rakennusvalvontaviranomaiselta YSL 42§:n mukaista lausuntoa Peab Industri Oy:n maa-aines- ja ympäristölupahakemuksesta **laajennusaluetta koskien**. Lausunnossa pyydetään ottamaan kantaa hankkeen vaikutukseen alueella voimassa olevan yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen kannalta. Lausunto pyydetään toimittamaan Laukaan kunnan ympäristövalvontaan 27.3.2023 mennessä.

Lausuntopyynnön mukaan Peab Industri Oy:n kiinteistölle Lamminmäki 410-406-8-212 sijoittuva maa-aines ja ympäristölupahakemus on laajennusalueen osalta palautettu Vaasan hallinto-oikeuden päätöksellä uudelleen lupaviranomaisen käsiteltäväksi. Lupaa laajennusalueelle ei aikaisemman käsittelyn yhteydessä myönnetty, koska toiminta sijoittui laajennusosaltaan kokonaan Keski-Laukaan eteläosan yleiskaavan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten alueelle, olennaisesti muuttuvat alueet (TY).

Kalliokiviaineksen louhinta ja murskaus eivät ole kaavamerkinnän mukaista toimintaa. Maankäyttöosaston lausunnossa oli todettu, että alueen tasaamisen ja toteuttamisen tulee perustua tarkempaan maankäytön suunnitteluun, koska yleiskaavatasoisella suunnitelmalla ei pystytä riittävästi huomioimaan alueen erityispiirteitä ja ohjaamaan maankäyttöä yksityiskohtaisesti. Vaasan hallinto-oikeus on päätöksessään todennut, että hakemusta ei olisi tullut laajennuksen osalta hylätä tosiasiallisesti vain kaavoitusviranomaisen lausunnon perusteella, vaan lupaharkinnassa olisi tullut muun ohella arvioida, saattaako hanke vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa osoitetun pääkäyttötarkoituksen mukaisesti

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan yleiskaavassa esitetty TY-merkinnän mukaiselle alueelle ei voida antaa rakennuslupaa teollisuusrakennusten rakentamiseen ennen kuin alueelle on laadittu yleiskaavassa esitetyn maantien 638 itäisen puolen koko TY-alueen asemakaava. Asemakaavassa tulee tarkemmin tarkastella ja esittää mm. maanpinnan korkeudet koko alueen osalta, jotta alueesta muodostuu yhtenäinen, maisemaan sopiva kokonaisuus huomioiden myös maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Yleiskaavamerkintä ”olennaisesti muuttuvat alueet” vaatii tarkan detaljikaavoituksen, jotta asemakaavasta tulee tarkoituksenmukainen ja jotta se täyttää Maanköyttö- ja rakennuslain §54 vaatiman asemakaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavassa esitetyn TY-teollisuusalueen maasto on hyvin haastavaa suurien korkeuserojen takia asemakaavoittaa teollisuusalueeksi. Jos maa-ainesten otton ohessa maanomistajat esirakentavat laajoja kenttiä huomioimatta rajoille syntyviä korkeuseroja ilman laajempaa ja yksityiskohtaisempaa suunnittelua, heikentää se asemakaavallista suunnittelua ja saattaa johtaa jopa siihen, että asemakaavaa ei pystytä lainkaan laatimaan. Laaniahontien itäpuolen alueen yhdistämisestä tilan 8:323 suunnitelma-alueen korkeusasemaan muodostuu tarkoituksenmukainen yhtenäinen alue, mutta maa-ainesottoalueen laajentaminen Laaniahontien ja maantien 638 väliselle alueelle vaatii alleen

asemakaavan. Asemakaavalla voidaan varmistaa yleiskaavan käyttötarkoituksenmukaisen maankäytön yksityiskohtaisempi suunnittelu sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Mm nyt suunnitelmassa esitetty teräväkulmainen tasanne ei ole tarkoituksenmukainen teollisuusrakentamiseen, kun lisäksi alueen kuivatusta / hulevesien keräystä ei ole esitetty eikä ratkaistu.

Esityslistan ohessa:

-maa-aines- ja ympäristölupahakemus, Peab Industri Oy, Lamminmäki

Esittelijä	Ympäristötoimenjohtaja Jukka Lappalainen
Päätösehdotus	<p>Lupa- ja valvontalautakunta kunnan rakennusvalvontaviranomaisena antaa Peab Industri Oy:n maa-aines- ja ympäristölupahakemuksesta seuraavan lausunnon:</p> <p>Hakemuksen mukainen maa-ainesoton laajentaminen Laaniahontien ja maantien 638 väliselle alueelle vaikeuttaa asemakaavan laatimista koko yleiskaavan TY-alueelle siten, että MRL 54§:n vaatimien asemakaavan sisältövaatimusten täytyminen vaarantuu. Maa-ainesoton laajennus heikentää maanomistajien tasapuolista kohtelua asemakaavoituksen vaikeutuessa mm. siksi, että rajoille muodostuu merkittäviä korkeuseroja. Lupalautakunta katsoo, että alueen tasaaminen ta toteuttaminen tulee perustua asemakaavaan.</p>
Päätös	Ympäristötoimenjohtajan ehdotus hyväksyttiin.