

ASIA	SUUNNITTELUTARVERATKAISU
RAKENNUSPAIKKA	922-410-0001-0072
Kiinteistön nimi	Kaakilanmutka, 37470 VESILAHTI Pelto-Varpe
HAKIJA	Vesilahden kunta
TOIMENPIDE	Kolmen TY- rakennuspaikan muodostaminen Kirkonkylän osayleiskaavan kyläalueelle. Kohteeseen haettu aikaisemmin suunnittelutarveratkaisu 19-0059-SUU, joka on rauennut 11.11.2021
Lisäselvitys	Muodostetaan kolme teollisuustonttipaikkaa. Tontti 1 pinta-ala 7400m ² , rakennusoikeus 2220m ² kerrosluku 2, asuntoja 1 Tontti 2 pinta-ala 7200m ² , rakennusoikeus 2160m ² kerrosluku 2, asuntoja 1 Tontti 3 pinta-ala 7400m ² , rakennusoikeus 2220m ² kerrosluku 2, asuntoja 1 Käyttötarkoitus: 691 teollisuushallit
Kuuleminen	Kunta on kuullut naapurit lehtikuulutuksella LVS 26.1.2022, huomautuksen viimeinen jättöpäivä on ollut 9.2.2022. Määräaikaan mennessä yhtään huomautusta ei ole jätetty.
Esittelijän teksti	Rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolon ratkaiseminen suunnittelutarvealueella. Kolmen teollisuusrakennuspaikan muodostaminen Kirkonkylän osayleiskaavan mitoitusalueelle. Alueen kaavoitus- ja yhdyskuntatekninen tilanne: Alue on merkitty TY-alueeksi Kirkonkylän osayleiskaavassa, jossa teollisuutta on osoitettu Vesilahdentien varrelle Kaustalantien itäpuoleiselle alueelle. TY-merkintä on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Osayleiskaavamääräyksissä TY-merkintä: "Teollisuus- ja varastoalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Asemakaavassa on annettava tarpeelliset määräykset alueella tapahtuvan toiminnan sekä rakentamisen sopeutumisesta ympäristöön." Rakennuspaikan koko ja muoto: Rakennuspaikan kokonaispinta-ala on 24750 m ² . Hakemuksessa haetaan kolmen teollisuusrakennuspaikan muodostamista, jotka ovat kooltaan n. 7200 m ² - 7400 m ² Vesi- ja jätehuolto: Rakennuspaikat liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Jätteiden käsittely: Yhdyskuntajätteet käsitellään Vesilahden kunnan jätehuoltomääräysten mukaisesti. Tiestö: Alueen rakentaminen edellyttää liittymän ja lyhyen tiealueen rakentamista Kaakilanmutka-nimiseltä tieltä.

Vaikutukset luonnon arvoihin ja maisemaan:
Rakentaminen sovitetaan maisemaan ja ympäristöön sopivaksi.

Muita arvioitavia seikkoja:
Kunnalla ei ole tiedossa arkeologisia kohteita hakemuksessa esitetyllä alueella.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella suostua hakemukseen seuraavin ehdoin:

- aluetta käsitellään teollisuusrakennusten alueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- alueelle voidaan sijoittaa sellaista teollisuutta, joka ei aiheuta häiritsevää melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, tai muita ympäristöhäiriöitä eikä edellytä raskasta liikennettä.
- uusia teollisuuden rakennuspaikkoja voidaan muodostaa enintään 3 kpl.
- rakennuspaikoille tulee olla tieyhteydet järjestettävissä haittaamatta tulevaa kaavoitusta.
- rakennuspaikat on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäri verkostoon hakijan kustannuksella liittymissopimus tehden.
- rakennusten etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään 5 metriä.
- varattava yksi autopaikka 150 k-m² kohti, kuitenkin vähintään yksi autopaikka työpaikkaa kohti.
- rakennusoikeus $e = 0,3$ ja rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus saa olla 8 metriä.
- julkisivujen ja lähiympäristön suunnittelussa on kiinnitettävä huomio maisemallisiin seikkoihin.
- teollisuustonttien osalta voidaan käyttää Virolaisen asuinalueen rakennustapaohjetta.

Edellä mainituin ehdoin suoritettuna rakentaminen:

1. ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle,
2. ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä,
3. on sopivaa maisemalliselta kannalta, eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.
4. rakentaminen ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksen perusteena on käytetty Kirkonkylän osayleiskaavan valmisteluaineistoa, vuoden 2019 hakemuksen aluearkkitehdin lausuntoa

Päätösehdotuksen perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet MRL 16 §, 136 §, 137 §