
Kaavoitusaloite / Vaalimaan asemakaava-alueen kiinteistön 935-429-5-58 korttelin 200 muuttaminen KL liikerakennusten korttelialueesta KTY toimitilarakennusten korttelialueeksi

KhVi 08.04.2024 § 65
17/10.02.03/2024

Valmistelijat

Rakennustarkastaja Jari Metso, puh. 0503892152 ja
Kunnanjohtaja Otto Koskela, puh. 0401992146.

Kaava-aloite aloitteen tekijä ja pääpiirteittäinen suunnitelma

Julia Kondratovich (aloitteentekijä) on Fish Trading House Oy:n valtuuttamana tehnyt kaavoitusaloitteen kiinteistön 935-429-5-58 Vaalimaan asemakaavan korttelin 200 muuttamisesta KL liikerakennusten korttelialueesta KTY toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kiinteistö on siirtynyt 5.12.2023 Fish Trading House Oy:ltä Ruzanna Tarverdyanin (hakija) omistukseen, minkä jälkeen kaavoitusaloitetta on päivitetty. Päivitetyn hakemuksen mukaan Tarverdyan hakee omissa nimissään muutosta. Aloitteentekijä on toimittanut hakijan allekirjoittaman valtakirjan kunnan rakennusvalvontaan 19.3.2024. Valtakirjalla hakija valtuuttaa aloitteentekijän hoitamaan mm. kaavamutoksiin liittyviä asioita kunnan kanssa.

Vodkan pääpiirteittäinen tuotantosunnitelma olisi aloitteentekijän mukaan tällä hetkellä seuraava:

- Vodkaa tuotetaan alustavasti 20.000 litraa/vrk.
- Linjaston tuotantokapasiteetti on noin 30.000 litraa.
- Esim. 30.000 litran vodkan tuotantoon menee noin 25.000 litraa vettä, josta 25-30% menee viemäriin. Sen lisäksi siivouksesta ja pesuista tulee vettä.
- Toiminnasta ei aiheudu kovaa hajua tai melua.
- Toiminta itsessään ei aiheuta hiukkaspäästöjä. Raaka-ainetta tuodaan rekalla noin yksi autollinen viikossa. Valmista tuotetta lähtee 2-3 rekallista viikossa, joten toiminnan aiheuttama raskas liikenne on melko vähäistä.
- Toimintaa varten kiinteistöllä olisi kaksi 46 kuution pirtusäiliötä ja ne varustetaan valuma-altailla, jotta mahdollisten säiliön vaurioiden takia pirtu ei pääsisi ympäristöön.

Aloitteentekijän mukaan vodkan valmistuksesta vastaisi Suomi Spirits -niminen osakeyhtiö (y-tunnus 3270374-7), jonka hallituksen jäseniä aloitteentekijä ja hakija ovat. Kiinteistöllä sijaitsevaan käyntiosoitteeseen on merkitty myös RUZ-TRADE Oy (y-tunnus 2818760-4), jonka hallituksen jäseniä molemmat ovat.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen huomioita hankkeeseen liittyen:

Maakuntakaava

Alueella on voimassa tosiaan Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Alueen pääkäyttötarkoitukseksi maakuntakaavassa on merkitty työpaikka-alue (TP). Maakuntakaavan määräyksen mukaan ”*merkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittävät monipuoliset työpaikka-alueet. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia*

sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja.” Alueen suunnittelumääräyksen mukaan ”alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueiden hyvään saavutettavuuteen, ympäristöön ja olemassa olevaan rakenteeseen sopeutuvan ja viihtyisän työympäristön toteuttamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja hulevesitulvien ehkäisyyn.”

Lisäksi maakuntakaavassa on alueelle kohdealuemerkintänä osoitettu vähittäiskaupan kehittämisen kohdealue. Kaavamääräyksen mukaan: *”Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät vähittäiskaupan kohdealueet, joilla on rajakaupan ja matkailua palvelevan vähittäiskaupan ominaispiirteitä.”*

Alueen suunnittelumääräys:

”Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee varmistaa rajan toiminnan kannalta oleellisen viranomaistoiminnan, liikenteen ja muiden alueen palveluiden yhteensovittaminen. Alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan myymälätilojen yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 000 k-m². Kun alue on noin 80 000 k-m² toteutunut ja selvityksiin perustuen voidaan osoittaa tuleva kaupan rakentamisen merkittävä lisätarve, voidaan kokonaismitoituksen 100 000 k-m² ylittävä osa (50 000 k-m²) ottaa käyttöön.”

Yleiskaava

Alueella on voimassa myös Virojoki-Vaalimaan osayleiskaavan muutos ja laajennus (lainvoimainen 30.11.2015). Kyseinen alue on yleiskaavassa varattu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Yleiskaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:ssä tarkoitettuja vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle voidaan osoittaa lisäksi kyseistä päätoimintaa tukevia toimintoja.

Asemakaavan muuttamiseen vaikuttavat seikat

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 32.1 §:n mukaan ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Maakuntakaavan ohjeena oleminen jättää kuitenkin kunnalle harkintavaltaa, kun se laatii yksityiskohtaisempaa kaavoitusta alueella. Tätä harkintavaltaa tukee myös maakuntakaavan yleispiirteisyys. Mikäli joistain maakuntakaavan suunnitteluratkaisusta poiketaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa, tulee kyseinen poikkeaminen perustella erittäin huolellisesti. Tässä kyseissä tapauksessa on huomioitava, että maakuntakaavassa on sallittu alueelle sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Yleiskaavan ohjausvaikutuksen osalta on otettava huomioon, että sen tarkoituksena on välittää yleiskaavassa esitettyjä suunnitteluratkaisuja asemakaavoitukseen. Normaalisti yleiskaavalla ohjataan tämän kaltaisilla alueilla selkeästi sitä suuntaa mihin asemakaavoituksella on tarkoitus pyrkiä.

Tässä tapauksessa on huomioitava aiotun toiminnan laajuus ja sen aiheuttamat ympäristöhaitat ja muut ympäristöön kohdistuvat vaikutukset. Mikäli toiminta on ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta, niin maakuntakaavasta ei ainakaan voida johtaa puhdasta oikeudellista estettä asemakaavamuutokselle. Aiottu toiminta poikkeaa kumminkin yleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta, joten tässäkin tapauksessa mahdollinen asemakaavamuutos vaatisi hyvät maankäytölliset ja muut

perustelut. Sinänsä mahdolliselle asemakaavan mukaiselle KTY alueelle voidaan määräyksellä antaa mahdollisuus sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta. Ympäristöoppaan nro 12 (asemakaavamerkinnot- ja määräykset, s.47) mukaisesti KTY-merkintää voidaan käyttää, kun toiminta ympäristövaikutuksiltaan on rinnastettavissa toimistotyyppiseen työhön. Mikäli kyseisestä toiminnasta aiheutuu selkeästi ympäristöön häiriötä, esim. melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä, olisi alue suunniteltava puhtaasti teollisuusrakentamista varten (esimerkiksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T). Puhtaasti teollisuuteen varattu alue olisi tässä tapauksessa vastoin maakuntakaavan suunnittelumääräyksiä sekä voimassa olevaa yleiskaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n 1 momentin mukaan ”*asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.*” Samaisen pykälän 2 momentin mukaan ”*maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.*” Kyseinen 51.1 §:n mukainen tarve pitää asemakaava ajan tasalla ei muodosta kuitenkaan maanomistajalle oikeutta saada asemakaava muutetuksi, vaan päätösvalta tästä on kunnalla. Samoin 51.2 §:n mukainen elinkeinoelämään liittyvä näkökulma ei oikeuta maanomistajaa vaatimaan asemakaavan muutosta, vaan päätösvalta kaavan muuttamisen aloittamisesta on kunnalla. Kuitenkin on tärkeää muistaa, että kaava-aloitteeseen kunnan tulee tehdä muutoksenhakukelpoinen ratkaisu (kts. esim KHO 4.4.2003 talt. 851).

Perustelut päätösehdotukselle

Kunnalla on laaja harkintavalta alueen kaavoituksen käynnistämiseen liittyen. Kunta voi edistää kaavoitusaloitetta, mutta mikäli kunta katsoo esimerkiksi alueen strategiseen pitkäjänteiseen kehittämiseen liittyen, ettei kyseisenlainen toiminta sovellu alueelle, niin silloin on mahdollista tehdä kielteinen päätös kaavoitusaloitteeseen. Tätä strategista tulokulmaa tukee se, että kunta on mm. kaavoittanut tämän tyyppiselle toiminnalle teollisuusalueen Vaahterikkoon, jossa kunnalla on vapaana noin 25 hehtaarin teollisuustontti, joka on lohkoavissa. Myös maakuntakaavassa Vaahterikon alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Lisäksi kaavoitusaloitteen kohteena olevan korttelin viereiset korttelit 201 (KMK, itäpuolella) ja 220 (KL, pohjoispuolella) sekä laajennetun korttelin 221 (KL, Rajamäentien länsipuolella) eteläinen osa ovat kaavoitettu myymäläliiketoimintaa varten, eikä asemakaava mahdollista niille teollista toimintaa. Yksittäisen korttelin kaavoittaminen teolliselle toiminnalle, muutoin myymäläliiketoiminnalle varatun asemakaava-alueen keskeltä, ei ole alueen pitkäjänteisen kehittämisen näkökulmasta tarkoituksenmukaista.

Esittelijä	Virolahden kunnanjohtaja Otto Koskela
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hylätä kaavoitusaloitteen Vaalimaan asemakaava-alueen kiinteistön 935-429-5-58 korttelin 200 muuttamisesta KL liikerakennusten korttelialueesta KTY toimitilarakennusten korttelialueeksi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.