

Poikkeamislupahakemus tilalle kt 139-401-21-61, lausunto hallinto-oikeuteen valituksesta

Rakltk 18.06.2025 § 25

Valmistelija Urpo Hyry, rakennustarkastaja

Asia:

Kone Jare Oy hakee lin rakennuslautakunnalta poikkeamislupaa hallirakennuksen laajentamiselle lin Ojakylään.

Rakennuspaikka:

lin kunta, Ojakylä, hakijan omistama n. 1,95 ha:n kiinteistö kt.139-401-21-61. Rakennuspaikka sijaitsee Ojakylän osayleiskaavassa (M) maa- ja metsätalousvaltaisella alueella. Laajennus sijoittuu pohjavesialueelle.

Rakennushanke:

Hanke käsittää huolto/varastohallin laajentamisen, 53 m² pannu- ja agrekaattirakennuksen, sekä 45 m² hakesiilon rakentamisen.

Nykyisen hallin koko on 540 m², johon on suunniteltu 830 m² laajennusosa. Laajennuksesta 30 m² on toimistoa ja 800 m² hallitilaa. Tiloissa tapahtuva toiminta on toimistotyötä ja varastotiloja, sekä huoltoautojen varustamista ja kunnossapitoa. Laajennusosalla muodostuvat jätevedet johdetaan olemassa olevaan jätevesijärjestelmään.

Perustelut:

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti:

Tarvitsemme lisää varastotilaa, jotta pystymme toimimaan ja takaamaan asiakkaillemme tuotteidemme saatavuuden.

Rakentamisrajoitus:

Alue kuuluu Ojakylän yleiskaavassa M- alueeseen. Merkinällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiset alueet. Aluetta voidaan käyttää myös ulkoiluun ja virkistykseen pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta. Säilytettäväksi merkitty korpi- ja rämesuolaikku tulee huomioida alueen suunnittelussa ja alueelle tehtävissä toimenpiteissä.

Lausunnot ja rajanaapurien kuuleminen

Rajanaapureina on kuultu tilat:

kt. 139-401-21-41, kt. 139-401-21-42, kt. 139-401-21-52, kt. 139-401-21-39 ja kt. 139-401-21-38.

Rajanaapureille on ilmoitettu kirjallisesti hankkeesta ja naapuri kt. 139-401-21-41 on jättänyt hankkeesta seuraavan huomautuksen:

Vastustamme hallin rakentamista kyseiselle paikalle. Syyt on meidän talon arvonaleneminen, koska tämä Säikäntie alkaa muistuttamaan teollisuusaluetta. Emme kuitenkaan halua estää Kone Jaren kasvua ja ehdotammekin, että halli rakennetaan kyseisellä tontilla olevan autokatoksen taakse. Ps. katsokaapa millainen näköhaitta avautuisi meidän talolta.

Muilla naapureilla ei ole huomautettavaa rakennushankkeen johdosta.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta ja Oulunkaaren ympäristötarkastajalta on pyydetty lausunnot hankkeesta.

Ympäristötarkastajan lausunnossa mainitaan seuraavasti:

Hakemuksen mukaan rakennusten muodostuvat jätevedet ohjataan olemassa olevaan jätevesijärjestelmään laajennuksen myötä. Iin kunnan ympäristönsuojelumääräysten (Kvalt 16.11.2004 § 60) 6 §:n mukaan pohjavesialueilla kaikki kiinteistöllä muodostuvat jätevedet on ensisijaisesti johdettava yleiseen viemäriin. Mikäli viemäriin johtaminen ei ole mahdollista, jätevedet on johdettava tiiviissä putkessa käsiteltäväksi pohjavesialueen ulkopuolelle tai kerättävä tiiviiseen tehdasvalmistaiseen jäteveden umpisäiliöön, joka on varustettu täyttymishälyttimellä. Pohjavesialueella, varsinaisen muodostumisalueen ulkopuolella vesijohtoon liittymättömän, varusteiltaan vähäisen vapaa-ajanasunnon tai vastaavan muut kuin vesikäymälän jätevedet voidaan johtaa yksiosaisen saostuskaivon kautta maasuodatinkaivoon tai vastaavaan ja edelleen avo-ojaan.

Hakemuksen mukaan hallitiloihin tulee hiekan- /öljynerotuskaivot. Iin kunnan jätehuoltomääräysten (Seudullisten jätehuoltojaosto 15.9.2022 § 11) 33 §:n mukaan hiekan- ja öljynerotuskaivot tulee tarkistaa ja tyhjentää säännöllisin väliajoin, kuitenkin aina tarvittaessa ja vähintään kerran vuodessa. Erotuskaivojen hälyttimet on tarkastettava säännöllisesti ja varmistuttava niiden toimintakuntoisuudesta.

Oulunkaaren ympäristöpalvelut katsoo, että hallin laajentamiselle, sekä hakesiilon ja pannu- /aggrekaattirakennuksen rakentamiselle ei ole ympäristönsuojelullista estettä edellä olevat asiat huomioon ottaen. Oulunkaaren ympäristöpalvelut huomauttaa, että toiminnasta ei saa aiheutua pohjaveden pilaantumista tai sen vaaraa (Ympäristönsuojelulaki 527/2014, 17 §).

Esittelijä Rakennustarkastaja Hyry Urpo Iin kunta

Päätösesitys Rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisluvan.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Sauli Jaara poistui kokouksesta esteellisenä asian käsittelyn ajaksi. Varajäsen Jukka Jussila osallistui etänä kokoukseen tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Rakltk 27.08.2025 § 32
206/10.03.00/2025

Valmistelija rakennustarkastaja Jukka Lehtola

Naapurikiinteistön omistajat kt. 139-401-21-41 ovat tehneet poikkeamisluvan myöntämisestä valituksen hallinto-oikeuteen 25.7.2025.

Asia:

Valitus Iin rakennuslautakunnan päätöksestä myöntää poikkeamislupa Kone Jare Oy:lle hallirakennuksen laajentamiseksi kiinteistölle 139-401-21-61, Iin kunta, Ojakylä.

Päätös, josta valitetaan:

Iin rakennuslautakunnan 18.06.2025 tekemä päätös poikkeamisluvan myöntämisestä.

Valituksen perustelut

1. Pohjavesialueen vaarantuminen

Rakennushanke sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle, ja siihen liittyy riskejä kuten polttoaineiden ja koneiden säilytys, huoltotoiminta ja jätevedenkäsittely. Hakemuksessa ei ole esitetty riittäviä toimenpiteitä pohjaveden suojelemiseksi.

2. Yleiskaavan vastainen maankäyttö

Alue kuuluu Ojakylän osayleiskaavan M-alueeseen (maa- ja metsätalousvaltainen). Suunniteltu teollinen toiminta ei ole kaavan mukaista eikä palvele alueen pääasiallista käyttötarkoitusta.

3. Maisemahaitat ja arvonaleneminen

Hallirakennus ja siihen liittyvät ulkotilat muuttavat Säikäntien asuinympäristön luonnetta teollisuuspainotteiseksi. Tämä heikentää kiinteistöjen arvoa ja asukkaiden elinympäristön laatua. Naapuri on esittänyt vaihtoehtoisen sijoituspaikan tontilla, mutta ehdotusta ei ole huomioitu. Hallirakennus tulisi suoraan naapurin talon tien toiselle puolelle, mikä vähentää huomattavasti asumismukavuutta, koska entinen luonnonmukainen ja rauhallinen metsä on muutettu teollisuusalueen näköiseksi.

4. Vaikutus suojeltuihin luontokohteisiin

Hakemuksessa ei ole riittävää selvitystä siitä, miten luontoarvot huomioidaan ja turvataan.

5. Raskaan liikenteen lisääntyminen

Laajennus tuo mukanaan lisää huolto- ja tavaraliikennettä, mikä kuormittaa Säikäntietä, aiheuttaa melua, kulumista sekä turvallisuusriskejä.

6. Ulkosäilytys ja teollisuusvaikutus

Yrityksen koneita ja kalustoa säilytetään myös ulkona. Tämä lisää melua, maisemahaittoja ja korostaa teollista vaikutelmaa alueella, joka on suunniteltu asumiseen ja maatalouteen.

7. Puuttuva laaja kuuleminen

Vaikka osa rajanaapureista on kuultu, vain yksi esitti huomautuksen. Ympäristövaikutukset ulottuvat laajemmalle kuin kuultuihin kiinteistöihin, eikä kuuleminen ollut riittävä näin merkittävässä hankkeessa.

8. Yrityksen nopea kasvu

Kone Jare Oy laajenee nopeasti, ja nykyinen rakennushanke on todennäköisesti vain alku.

Poikkeamisluvan hyväksyminen voi synnyttää ennakkotapauksen, joka tekee jatkossa uusien laajennusten rajoittamisen vaikeammaksi, vaarantaen alueen kaavamukaisen kehityksen.

9. Sovintoesitys rakentamisen sijoittamisesta

Naapurit ja kunnan rakennustarkastaja ovat esittäneet sovintoratkaisun, jossa rakennus sijoitettaisiin rakentajan ja yrityksen suurimman osakkaan oman asuinrakennuksen kohdalle haittojen minimoimiseksi. Tämä ehdotus ei kuitenkaan sopinut rakentajalle, eikä sitä ole otettu vakavasti käsittelyssä.

10. Eturistiriita alueen rakenteessa

Rakennuspaikan lähellä sijaitsevalla Säikäntiellä on yhteensä viisi taloa, joista kolme on osakkaana rakentavassa yrityksessä. Tämä herättää huolta puolueettomuudesta ja tasapuolisuuden toteutumisesta asian käsittelyssä ja kuulemisessa.

11. Lasten turvallisuus

Alueella liikkuu päivittäin paljon lapsia, erityisesti koulumatkoilla. Raskas liikenne lisää onnettomuusriskiä eikä turvallisuussuunnitelmia ole esitetty.

12. Tien rakenteellinen soveltumattomuus

Säikäntie ja Praavantie eivät ole rakenteellisesti soveltuvia raskaan liikenteen tarpeisiin. Alueella ei ole väistö- tai kääntöpaikkoja.

13. Yhteisöllisyyden heikentyminen

Raskas liikenne ja yritystoiminta heikentävät alueen yhteisöllisyyttä, rauhaa ja sosiaalista toimivuutta.

14. Uimarannan turvallisuus

Praavantie johtaa yleiselle uimarannalle, jota käyttää runsaasti lapsiperheitä. Kaavamuutos vaarantaa uimarannan turvallisuuden.

15. Asukkaiden perusoikeus turvalliseen elinympäristöön

Kaava heikentää asukkaiden oikeutta rauhalliseen ja turvalliseen elämään, eikä suunnittelussa ole huomioitu heidän tarpeitaan.

16. Kevyen liikenteen väylien puute

Alueella ei ole lainkaan pyöriteitä tai jalkakäytäviä. Säikäntien ja Praavantien kevyen liikenteen infrastruktuurin puute muodostaa vakavan liikenneturvallisuusuhan, erityisesti lapsille. Rakennushankkeen myötä raskaan liikenteen lisääntyminen pahentaa riskejä entisestään.

Vaadittu toimenpide

Valittaja pyytää, että hallinto-oikeus:

- kumoaa rakennuslautakunnan päätöksen poikkeamislupan myöntämisestä

Esittelijä

Rakennustarkastaja Lehtola Jukka lin kunta

Päätösesitys

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on 12.8.2025 lähettänyt lausuntopyynnön lin kunnan rakennuslautakunnalle antamaan lausunnon oheisen valituksen johdosta. Lausunnossa on annettava selostus asiasta, vastattava oikeudenkäynnin osapuolten esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuttava esitetystä selvityksestä.

Rakennuslautakunta toteaa lausunnossaan valitusasioihin seuraavasti:

1. Rakennushankkeessa on huomioitu jätevesien johtaminen asiaan kuuluvalla tavalla. Tarkemmat suunnitelmat tulee esittää haettaessa hankkeelle rakentamislupaa.

2. Koska yleiskaava ei suoraan mahdollista laajennuksen tekemistä, on hankkeelle haettu poikkeamislupaa.

3. Laajennuksessa nykyinen rakennusmassa piha-alueineen kasvaa huomattavasti muuttaen luonnontilassa olevaa metsämaata teollisuushallin piha-alueeksi. Hallin piha-alueen ja Säikäntien väliin on asemapiirroksessa esitetty kasvillisuutta/ suojapuustoa. Nykyinen halli on valituksen tekijän kohdalla ja laajennusosa tulisi tontista poispäin.

4. Rakennuspaikalla ei ole tiedossa olevia suojelukohteita tai alueita.

5. Nykyisen toiminnan kasvaessa myös tienkäyttö kasvaa. Säikäntie sijoittuu kokonaisuudessaan Kone Jare Oy:n rakennuspaikan kiinteistölle, joten heillä on mahdollista parantaa tieolosuhteita raskaalle kalustolle paremmin soveltuvaksi.
6. Yrityksen piha-alueella tapahtuvan koneiden ja kaluston säilytykseen on asemapiirroksessa esitetty olemassa oleva varastokatos.
7. Hankkeessa on kuultu kiinteistön rajanaapurit.
8. Poikkeuslupa on hankekohtainen ja käsitellään tapauskohtaisesti.
9. Poikkeusluvan hakijalle on esitetty laajennustarpeen vaatimien tilojen rakentamista nykyisen hallin eteläpuolelle, jolloin hankkeen vaikutukset naapureille olisi pienemmät. Hakijan mukaan ratkaisu ei olisi toimiva ja siitä tulisi kallis toteuttaa.
10. Hankkeessa on kuultu kiinteistön rajanaapurit. Rakennuslautakunta on tehnyt päätöksen naapureita kuullen.
11. Alueella liikuttaessa tulee noudattaa varovaisuutta ja lapsista varoittavia liikennemerkkejä on mahdollista lisätä.
12. 13,14, 15 ja 16. Nykyisen toiminnan kasvaessa myös tienkäyttö kasvaa. Säikäntie sijoittuu kokonaisuudessaan Kone Jare Oy:n rakennuspaikan kiinteistölle, joten heillä on mahdollista parantaa tieolosuhteita raskaalle kalustolle paremmin soveltuvaksi. Yrityksen pihalla pääsee jo nykyisinkin isollakin kalustolla ympäri kahden tonttiliittymän ansiosta, joten erilliselle kääntöpaikalle ei ole tarvetta. Suoralla Praavantiellä ja Säikäntiellä on hyvä näkyvyys, joten kohtaamiset ovat ennakoitavissa. Kyseessä ei ole kaavamuutos, vaan kaavasta poikkeaminen. Alueen kevyt liikenne on tavanomaista taajaman ulkopuolella tapahtuvaa liikennettä, jota pyritään huomioimaan mm. alhaisilla nopeusrajoituksilla.

Rakennuslautakunta toteaa, että valituksessa ei tullut ilmi sellaisia asioita, joita ei olisi ollut tiedossa ja huomioitu päätöstä annettaessa.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Sauli Jaara poistui kokouksesta esteellisenä asian käsittelyn ajaksi.