

Päätös annettu julkipanon jälkeen 30.04.2024

Selostus ja perustelu	Haetaan lupaa rakentaa kiertotaloustoimintaan liittyvä toimitilarakennuskokonaisuus (5246 k-m ²) MRL 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelutarveratkaisulta vaadittavat edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella ja erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.
Hakija	Kiinteistö Oy Kuopion Hepomäki
Rakennuspaikka	297-411-0005-0306 Määräala
Suunnittelutarpeen peruste	Suunnittelutarvealueet Kuopion kaupungissa. (Kuopion kaupungin rakennusjärjestys 9 §) Suunnittelutarve perustuu tavanomaista lupamenettelyä laajempaan harkintaan. (MRL 16.2 §)
Päätös perustuu seuraaviin selvityksiin:	
Kaavoitustilanne	Vuokrattu määräala on 20.05.2019 vahvistetun Kuopion Hepomäen osayleiskaavan T- alueella, jossa on lisäksi osa-aluevaraus ks-1. Määräykset kuuluvat: T: TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alueella on voimassa yleiskaavamääräykset 136 ja 137. MRL 43 §:n 1 mom:n nojalla määrätään, että alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä. (Yleiskaavamääräys 136) T-, TV-, TY- ja TY-1 -alueille voi sijoittaa myös toimistotiloja. (Yleiskaavamääräys 137) ks-1: JÄTEKESKUKSEN ULOMPI SUOJAVYÖHYKE. Maankäyttömääräys: MRL 43 §:n nojalla määrätään, että alueelle ei saa sijoittaa asutusta, joka muodostaa taaja-asutusta. Myös haja-asutus tulee sijoittaa suojavyöhykkeen ulkopuolelle.
Nykyinen tilanne	Rakennuspaikka on rakentamaton ja tieyhteys kiinteistölle on olemassa. Rakennuspaikka on Kuopion Veden toiminta-alueella. Se liittyy Kuopion Veden vesijohto- ja jätevesiverkostoon vesihuoltolain 10 §:n mukaisesti, eikä se ole pohjavesialueella.

Pyydetty lausunnot ja selvitykset

Hepomäen kiertotaloustoimintaa on suunniteltu kaupungin ja kolmen kiertotaloustoimintaan tähtäävän yrityksen kanssa yhteistyössä Poskilammen länsipuolelle noin 11 ha:n kokoiselle Kuopion kaupungin omistamalle alueelle, josta hakija on vuokrannut 3,4 ha:n määräalan. Palaverieihin on osallistunut Kuopion kaupungin edustajia yrityspalveluista, ympäristönsuojelupalveluista, strategisen maankäytön yksiköstä, tonttipalveluista ja kunnallisteknisen suunnittelun yksiköstä. Hankkeesta on pidetty suunnittelupalavereja 5.5.2023, 10.11.2023 ja 11.3.2024.

Poskilammen länsipuoliselta 11 ha:n kokoiselta alueelta on loppunut maanainesten ottotoiminta ja kyseinen alue on ollut tasattuna kenttänä jo vuonna 2019 valmistuneen Hepomäen yleiskaavan laatimisen aikaan. Tällä alueella ei ole yleiskaavan laatimisen yhteydessä tehtyjen selvitysten myötä todettu olevan merkittäviä maisema- tai luontoarvoja.

Hankkeesta ei näin ollen ole katsottu tarpeen pyytää lausuntoja.

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen on suoritettu kaupungin toimesta. Kuulemiskirje on lähetetty yhteensä kymmenelle (10) kiinteistön omistajalle, neljälle (4) eri kiinteistölle:

297-410-5-94, 297-410-27-25, 297-411-6-2, 297-410-27-21

Hakemuksesta saatiin yksi (1) muistutus. Saapunut muistutus on esitetty päätöksen liitteenä. Hakija on antanut vastineen muistutuksesta, joka on esitetty päätöksen liitteenä. Muistutukseen vastataan päätöksen perusteluissa.

Muistutuksen keskeisiä asioita:

- Asiakirjat ovat puutteelliset
- Kuvaus hankekokonaisuudesta on selvittämättä
- Asemapiirustus ei täytä sisältötavoitteita
- Alueen kiertotaloutta koskevat tavoitteet ja vaikutukset on jääneet huomioimatta, eikä niitä ole sovitettu alueen muihin reunaehtoihin
- Kiertotaloustoiminta ei sovellu yleiskaavan mukaiselle teollisuus- ja varastoalueelle (T)
- Hanke poikkeaa yleiskaavasta, mikä edellyttää myös poikkeamislupaa hankkeelle
- Hanke aiheuttaa haittaa alueen yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle
- Asemapiirustuksen mukaan määräala rajauksineen sulkee pois alueen eteläisen osan hyödyntämismahdollisuuden ja jättää huomioon ottamatta tarvittavat kulkuyhteydet
- Suunnittelutarveratkaisu ei turvaa ympäristön laatua lähiasukkaiden näkökulmasta ja toiminnan jatkuvuutta yrityksen tai yritysten näkökulmasta
- Hanke on yksittäinen, eikä sen taustalla ole sitä tukevaa vihreän siirtymän ja kiertotalouden toimijoiden tarpeista lähtevää strategista suunnitelmaa
- Hanke edellyttää asemakaavaa tai hankeasemakaavan ja strategisen suunnitelman
- Hanke edustaa kaikessa laajuudessaan ja ympäristövaikutuksiltaan merkittävää rakentamista

Hakijan vastineen keskeisiä asioita:

- Kiinteistöyhtiön tavoitteena on toteuttaa teollisuus- ja varstorakennuksia liitteenä olleessa asemapiirroksessa osoitetulla tavalla
- Alue sopii mielestämme erinomaisesti suunnittelemaamme toimintaa sijaintinsa, liikenneyhteyksiensä ja alueen riittävän koon ansiosta

- Suunniteltu toiminta on yleiskaavan mukaista
- Tontilla ja sille rakennettavissa rakennuksissa on tavoitteena harjoittaa teollista toimintaa, jonka voi katsoa olevan pääosiltaan kiertotalouteen liittyvää
- Toimintaa harjoitetaan niin, että piha-alue asfaltoidaan ja viemäroidään kauttaaltaan, jotta hulevesien hallinta ja laaduntarkkailu voidaan toteuttaa viranomais määräysten mukaisesti
- Myös jakeiden leviäminen ympäristöön estetään ja sen takia alueelle rakennetaan erilliset lajitteluhallit ja alue aidataan
- Tontillamme arvioidaan (toiminnan kasvettua tavoitetilanteeseen) liikkuvan päivittäin n. 50-70 kuorma-autoa ja 30-40 henkilöautoa päivittäin
- Lainsäädäntö edellyttää toiminnalle ympäristölupaa, jonka hakijana on toiminnanharjoittaja/ -harjoittajat
- Toiminnan harjoittaja / harjoittajat sitoutuvat noudattamaan tulevia lupaehtoja. Me kiinteistönomistajana edellytämme ja valvomme omalta osaltamme toimintojen olevan vuokrasopimusten mukaisia ja täyttävän kaikki toiminnoille asetetut määräykset ja vaatimukset
- Meidän tonttimme koko on riittävä suunnitellulle toiminnallemme, eikä meillä ole tarvetta sen laajennuksille

Päätöksen perustelut

Määräalan yleiskaavan mukainen pääkäyttötarkoitus on teollisuus- ja varastoalue. Hakija on hakenut rakennettavaksi enintään 5246 kerrosalaneliometriä (k-m²) teollisuusrakennuksiksi luokiteltavia rakennuksia 3,4 ha:n määräalalle, joka on vuokrattu Kuopion kaupungilta. Rakentamisen tehokkuusluvaksi tulee noin 0,15, joka on haja-asutusalueella olevalle teollisuusalueeksi kaavoitetulle kiinteistölle vähäiseksi luokiteltava tehokkuus.

Suunnittelutarveratkaisulla ratkaistaan määräalalle sallittava rakentamisen laatu, määrä ja rakennusten alustava sijoittuminen. Asemapiirroksessa on esitetty asian ratkaisemista varten tarpeelliset tiedot.

Hakija on vastineessaan avannut toiminnan kuvausta hyvin yksityiskohtaisesti ja muistutuksessa mainittuihin asiakirjapuuotteisiin on vastattu. Kaavanmukaisella teollisuus- ja varastoalueella on mahdollista toteuttaa teollisen kokoluokan yritystoimintaa.

Kyseessä on kiertotalouteen liittyvä, teollisen mittakaavan tilaa vaativa jätejakeiden lajittelu, eikä määräalalla ole tarkoitus varastoida mitään pysyvästi. Kiertotaloustoiminta luokitellaan kaupungin näkemyksen mukaan yritystoiminnaksi. Kyseessä ei ole esimerkiksi jätteen loppusijoituspaikka ja toiminta on näin ollen yleiskaavan mukaista. Suunnittelutarveratkaisuharkinnassa tarkastellaan hankkeen maankäytölliset edellytykset. Hankkeen tarkemmat ympäristövaikutukset ja niille asetettavat ehdot määritellään ympäristöluvassa. Määräalalle suunniteltu kiertotaloustoiminta vaatii ympäristöluvan, jossa huomioidaan käsiteltävien materiaalien laatu ja määrä. Suunnittelutarveratkaisu ja ympäristölupa ovat erillisiä lupaprosesseja, eikä niitä tai niiden vaatimuksia tule sekoittaa keskenään.

Hakemus koskee vain asemapiirroksessa osoitettua määräalaa, jonka hallinta on vuokrattu kaupungin omistamalta kiinteistöltä 297-411-5-306. Asiakirjoista ei ilmene yhteyttä jätekeskukseen tai yleiskaavan muiden kiinteistöjen aluevarauksiin, koska hanke on itsenäinen ja koskee vain tätä määräalaa, eikä jätekeskus tai muu ympäröivä alueidenkäyttö siihen liity.

Määräala on 16.7.2019 vahvistetun Hepomäen osayleiskaavan teollisuus- ja varastoalueelle T ja jätekeskuksen ulomman suojavyöhykkeen (ks-1) alueelle. Haettu rakentaminen ja siihen liittyvä kiertotaloustoiminta on rinnastettavissa teollisuusrakentamiseen ja soveltuu siten yleiskaavan

mukaiselle teollisuus- ja varastoalueelle. Yleiskaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta ei näin ollen poiketa.

Kuopion kaupunki käynnistää Hepomäen aluetta koskevien yleissuunnitelman ja toteutettavuusselvityksen laatimisen tänä vuonna. Hepomäen kiertotaloustoimintaan liittyvissä suunnittelupalavereissa on mm. huomioitu eteläisen T-alueen kulkuyhteyden säilyttäminen ja ympäristöluvan alustavia edellytyksiä on käyty läpi.

Poskilammen länsipuolinen alue on ollut vuosien 2018 ja 2019 kaavoituskatsauksissa nimellä Hepomäen aloitusalue sekä vuosien 2020 ja 2021 kaavoituskatsauksissa nimellä Poskilammen teollisuusalue. Tavoitteena tuolloin oli kaavoittaa alue teollisuusalueeksi, joka tukisi Sorsasaloon suunnitteilla ollutta biotuotetehdasta. Alueelle suunniteltiin tuolloin taajamarakennetyyppistä yritysalueetta, jonka rakentamisen ohjaaminen olisi edellyttänyt asemakaavaa. Biotuotetehdashankkeen toteutumattomuuden jälkeen tarve yritysalueelle poistui, minkä vuoksi se poistettiin työohjelmasta. Nyt alueelle suunniteltu toiminto on jätekeskuksen läheisyyteen tukeutuvaa kiertotaloustoimintaa, joka poikkeaa luonteeltaan alun perin alueelle kaavailusta yritysalueesta. Toiminta on luonteeltaan paljon tilaa vievää eikä edellytä mittavaa rakentamista. Asemakaavat laaditaan pääasiassa rakentamisen ohjausta varten ja koska kyseessä ei ole taajamatyyppinen toiminta, suunnittelutarveratkaisu on oikea suunnittelutyökalu taajaman ulkopuolisten toimintojen sijoittamiseen.

Suunnittelutarveratkaisu korvaa hakemusta koskevilta osin alueen asemakaavoituksen. Suunnittelutarveratkaisu voidaan myöntää hankkeelle, joka voitaisiin osoittaa asemakaavassa alueella voimassa olevan yleiskaavan pohjalta, mikäli suunnittelutarveratkaisun muut edellytykset täyttyvät. Vaatimus alueen asemakaavoittamisesta on näin ollen tarpeeton. Hakemuksen mukaisen suunnittelutarveratkaisun myöntäminen yleiskaavan teollisuus- ja varastoalueelle jätekeskuksen ulommalla suojavyöhykkeellä ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Hakemuksessa esitetty rakentaminen ei edellytä poikkeamista yleiskaavasta.

Vaikutusten arviointi

Suunnittelutarveratkaisulla on positiivisia ilmastopoliittisia ja ympäristövaikutuksia resurssiviisauden edistämisen kautta sekä positiivisia yritysvaikutuksia. Suunnittelutarveratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia asukkaisiin tai lapsiin, lähin vakituinen asuinrakennuspaikka on noin kilometrin päässä määräalalta

Sopeutuminen lain edellytyksiin

Hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä virkistystarpeiden turvaamista (MRL 137 §).

Rakennuspaikka täyttää vaatimukset. Tiesyhteys, vedensaanti ja viemärointi on järjestetty, eivätkä ne aiheuta kaupungille erityisiä kustannuksia. Rakentaminen soveltuu paikalle, eikä aiheuta naapureille tarpeetonta haittaa. Maakuntakaavasta ja yleiskaavasta johtuvat rajoitukset on otettu huomioon (MRL 136.1 § kohdat 1 ja 3-5).

	<p>Lähellä ei ole Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita, eikä luonnonsuojelulain 65.1 §:n mukainen arviointi ole tarpeen.</p>
Päätös	<p>Lupa myönnetään. Haettu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelutarveratkaisulta vaadittavat edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella ja erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella.</p> <p>Suunnittelutarveratkaisu on voimassa 2 vuotta, jonka aikana vastaava rakennuslupa on haettava.</p>
Toimivallan peruste	<p>Yleiskaavapäällikkö (MRL 171.1 § kh 15.11.2010 sekä kaup.rak.ltk. 21.12.2016)</p> <p>Heli Laurinen yleiskaavapäällikkö</p> <p>Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.</p>
Valmistelija	<p>Arttu Matilainen</p>
Liitteet	<p>Tonttikartta 1 kpl Pääpiirustukset 1 kpl Muu selvitys 1 kpl Huomautus 1 kpl</p>
Tiedoksianto	<p>Muistutuksen jättänyt Hakija Pohjois-Savon ELY-keskus</p>
Tiedoksi	<p>Alueellinen rakennusvalvonta</p>
Lunastus	<p>1100 € (kaupunginhallitus 14.11.2022)</p>
Julkipanoilmoitus nähtävänä	<p>Valtuustotalon ilmoitustaulu 29.04.2024</p>
Lainvoimaisuus	<p>Jos tästä päätöksestä ei ole valitettu määräaikaan mennessä, päätös on lainvoimainen 15.05.2024.</p>

Liite Q2 Oikaisuvaatimusohjeet / yleiskaavapäällikön päätös

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimusoikeus on

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen päätöksessä mainittuna päivänä, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle määräajan viimeisenä päivänä ennen viranomaisen aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Tiedoksiantopäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kaupunginhallitus

Postiosoite PL 228, 70101 KUOPIO
Käyntiosoite Tulliportinkatu 31
Sähköposti kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin 017 18 2111

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi

- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää kaupunkiympäristön palvelualueelta kaupunkirakennelautakunnan toimistosta.

Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite	Suokatu 42
Sähköposti	kaupunkiymparisto(at)kuopio.fi
Puhelin	044 718 5113 tai 044 718 5110

Asiakirjoja voi tilata myös Kuopion kaupungin verkkosivuilta www.kuopio.fi kohdasta Asiointi ja neuvonta/Asioi verkossa löytyvällä Asiakirjatilauslomakkeella.