

Poikkeamislupa teollisuushallille kiinteistölle Salava 8 625-405-5-158

Khall 09.03.2026

34/10.03.00.02/2026

Hakija

Pyhäjoen kunta/ Pyhäjoen teollisuusyhtiö Oy
Ollinmäentie 3
86100 Pyhäjoki

Rakennuspaikka

Kunta	Pyhäjoki
Kiinteistötunnus	625-405-5-158 SALAVA 8
Kortteli ja tontti	Kortteli 708, tontti 4
Pinta-ala	6473 m ²
Osoite	Kuusikaari 5, 86100 Pyhäjoki

Haettu rakentaminen ja tontin rakennusoikeus

Pyhäjoen kunta hakee omistamansa teollisuusyhtiön kautta poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle 625-405-5-158.

Tontille suunnitellaan 1250 m² suuruisen teollisuushallin rakentamista. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 20 % tontin pinta-alasta, joten rakennusoikeutta on 1295 m².

Poikkeaminen

Alueidenkäyttölaki 58 §:n mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Teollisuushalli poikkeaa asemakaavassa osoitetusta tontin käyttötarkoitusta, joka on energiatuotantoa palvelevien asuntolarakennusten korttelialue (kaavamerkintä AS-1).

Selostus poikkeamisesta

"Alue on kaavoitettu asuinrakentamiseen (AS-1), jotta alueella voidaan rakentaa teollisuutta palveleva rakennus, anotaan poikkeamaa ja kaavamerkintää TY."

Hakijan esittämät perustelut ja arvio hankeen vaikutuksista

"Poikkeuslupa ei vaikuta naapurustoon, koska naapurustoa ei ole ja viereiset kiinteistöt on jo kaavoitettu merkinnällä TY. Poikkeamalla saavutetaan asiakkaan, loppukäyttäjän toimintaa parhaiten palveleva sijainti."

Hakijan esittämiä lisätietoja

"Liittymät valmiina. Maaperätutkimus tilattu."

Asemakaava

Rakennuspaikalla on voimassa Pyhäjoen kunnanvaltuuston 17.12.2014 hyväksymä asemakaava (Kirkonseudun asemakaava ja asemakaavan muutos, Ollinmäen alue), jossa kyseistä tonttia ja korttelia koskee kaavamerkintä AS-1:

"Energiatuotantoa palvelevien asuntolarakennusten korttelialue Alueelle saa sijoittaa tilapäiseen majoittumiseen tarkoitettuja asuntolarakennuksia sekä alueen käyttöä ja hoitoa palvelevia rakennuksia. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydelle rakennuspaikan rajasta. Alueelle saa sijoittaa tarpeelliset ajoyhteydet. Alueen rakennukset tulee liittää vesi- ja viemäriverkkoon. Alueelle saa sijoittaa tätä varten tarpeelliset maanalaiset johdot. Alueelle tulee sijoittaa riittävä määrä jäteastiakatoksia sekä hyötyjätteen keräilypisteitä.

Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon meluntorjunta sisätiloissa siten, etteivät valtioneuvoston päätöksen (VNp melutason ohjearvoista 20.10.1992/993) mukaiset ohjearvot ylitä. Piha-alueet ja aidat tulee rakentaa niin, että oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla päästään valtioneuvoston ohjearvojen mukaisiin melutasoihin.

Tilapäiseen asumiseen tarkoitetut korttelialueet on toteutettava alueille laadittavan kokonaissuunnitelman mukaisesti.

Rakennuslupien myöntämisen ehtona on, että alueen toteuttaja esittää käyttösuunnitelman alueen toimintojen toteuttamisesta ja

hyväksyttää suunnitelman Pyhäjoen kunnan rakennusvalvontaviranomaisilla”.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Ollinmäen teollisuusalueen osayleiskaava 2025 (valtuusto hyväksynyt 27.11.2013). Yleiskaavassa poikkeamisen kohteena oleva kortteli ja noin puolet koko Ollinmäen alueesta on osoitettu kaavamerkinnällä TY-1 (Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia).

Kuuleminen

Naapurien kuuleminen on katsottu tarpeettomaksi, koska ympäröivät tontit ovat kunnan omistuksessa ja rakentamattomia.

Poikkeamisen edellytykset

RakL 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia."

Kaavoitusarkkitehdin lausunto:

Puollan hanketta ja totean, että poikkeamisen myöntämisen perusteet ovat olemassa em. RakL 57 § viitaten:

- 1) Teollisuusrakentaminen- ja yritystoiminta on Ollinmäen yritysalueen ydintoimintaa. Katson, että haettu poikkeaminen ei vaikeuta kaavan toteuttamista eikä ole ristiriidassa kaavassa

osoitetun laajemman maankäytön kanssa. Haettu toiminta on sisätiloissa tapahtuvaa toimintaa, joka istuu hyvin naapurikorttelien ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien, vielä rakentamattomien teollisuustonttien käyttötarkoitukseen. Asemakaavassa tontille osoitettu *tilapäinen* asuminen on poikkeamisesta huolimatta edelleen korttelin muilla tonteilla mahdollista. Lisäksi Ollinmäellä on toinenkin energiatuotantoa palvelevien asuntolarakennusten korttelialue, jossa tilapäinen asuminen on mahdollista toteuttaa.

2) Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, koska alueella ei ole suojelukohteita.

3) Poikkeaminen ei vaaranna rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, koska alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

4) Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Ollinmäen alue on kaavoitettu teollisuus- ja yritystoimintaa varten ja tonteilla on paljon rakennusoikeutta.

Liitteet:

- Poikkeamislupahakemus
- KTJ:n otteet
- Rakentamislupakuvat
- Havainnollistava liite

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- 1) myöntää RakL:n 57 §:n nojalla haetun poikkeamisen,
- 2) antaa päätöksen tiedoksi tekniselle lautakunnalle,
- 3) antaa päätöksen tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle,

4) päättää, että poikkeamispäätös on RakL 187 §:n mukaisesti hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Päätös: