

Lausunto Punahiekan itäisen yritystoiminnan alueen asemakaavasta / Utlåtande om detaljplan för Punahiekka östra industriområde

Rakennus- ja ympäristöjaosto 30.05.2024 § 41
89/10.02.03/2023

Valmistelu/lisätiedot
Beredning/mer information

Ympäristönsuojelusihteerin / miljövårdssekreterare Minna Isokallio, puh. / tel 0400 500 244, tai etunimi.sukunimi@askola.fi eller fornamn.efternamn@askola.fi

Punahiekan itäisen yritystoiminnan alueen asemakaavoitus on tullut vireille Askolan kunnanhallituksen päätöksellä § 154 15.6.2022. Kaavan tarkoituksena on lisätä teollisuuden ja muun yritystoiminnan rakennuspaikkoja, jotka ovat kunnalta loppumassa.

Suunnittelualue sijaitsee Monninkylän teollisuusalueen ja Punahiekan yritysalueen välissä ja rajoittuu Monninkyläntiehen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 5,6 ha. Alue suunnitellaan yleiskaavan mukaisesti pääosin teollisuutta ja yritystoimintaa varten.

Asemakaavoitettu alue on kunnan omistuksessa, lukuun ottamatta Monninkyläntietä. Alueen suunnittelussa on varauduttu myös yksityisten maiden asemakaavotukseen yleiskaavan tarkoittamalla tavalla.

Nykyisin kaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta peltoa. Kaavoitettavaan alueeseen kuuluva Monninkyläntie, on yleinen tie, jonka vieressä on kevyen liikenteen väylä. Liikenteellisen merkityksensä perustella tie kuuluu osoittamaan asemakaavassa kaduksi.

Alueen vieressä on vedenjakelu- ja viemäriverkko.

Kaavoitettavan alueen vieressä, ns. suunnittelualueella on omakotitalo sekä [REDACTED] entinen maatalon tilakeskus.

Nyt laadittava asemakaava rajautuu Monninkylän yrittäjäkylän asemakaavaan ja sen laajennusosaan. Monninkylän yrittäjäkylän asemakaavassa Punahiekantie [REDACTED] on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, ja kiinteistöllä on asumiseen käytettävä rakennus. Kiinteistön viereinen alue on kaavoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi, johon voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Tämä alue ei kuitenkaan ole vielä lähtenyt rakentumaan. Nyt laadittavassa asemakaavassa Punahiekantien lounaisosassa kaavamerkintänä on TT (Teollisuusrakennusten korttelialue; ulko-varastot on aidattava riittävän näkösuojan antavalla ympäristöön soveltuvalla aidalla). Korttelialueen 109 tontilta 1 on matkaa Punahiekantie [REDACTED] kiinteistölle noin 100 metriä. Teollisuusalue rajautuu myös kiinteistöön [REDACTED], mikä voi aiheuttaa melu- ja muuta ympäristöhaittaa ko. kiinteistöllä, jos aluetta ei kaavoiteta yleiskaavan mukaisesti, ja asutus kiinteistöllä jatkuu.

Kaavaehdotuksessa on kaksi vaihtoehtoa (vaihtoehdot VE1 ja VE2). Liikenne Monninkyläntielle johdetaan Punahiekan uuden katuliittymän kautta. Vaihtoehdossa VE1 liittymä sijaitsee vastapäisen Leppämäentien kohdalla. Vaihtoehdossa VE2 liittymä ei ole läpiajettava vaan se on ns. T-liittymä. Molemmissa vaihtoehdoissa liittymästä on hyvä näkyvyys molempiin suuntiin. Vaihtoehto VE1:ssä Punahiekantie yhdistyy

Monninkyläntielle kiinteistön [REDACTED] vieritse niin, että etäisyys kiinteistöllä olevaan asuinrakennukseen on noin 15 metriä, vaihtoehdossa VE 2 Punahiekantie taas yhdistyy kiinteistön [REDACTED] vierestä, mutta tällöin tien etäisyys ko. kiinteistön asuinrakennukseen kasvaisi noin 55 metriin. Molemmissa vaihtoehdoissa uusi Punahiekantie kulkee läheltä kiinteistön [REDACTED] asuinrakennuksia.

Detaljplanering av Punahiekka östra industriområde har inletts genom Askola kommunstyrelsens beslut § 154 15.6.2022. Målet med planarbetet är att öka antalet industri- och andra företagstomter som kommunen börjar få brist på.

Planeringsområdet ligger mellan Monninkylä industriområde och Punahiekka företagspark och gränsar till vägen Monninkyläntie. Planområdet har en areal på ca 5,6 ha. I linje med generalplanen planläggs området i huvudsak för industri- och företagsverksamhet.

Det detaljplanerade området ägs av kommunen med undantag för vägen Monninkyläntie. Vid planeringen av området har hänsyn tagits till eventuell detaljplanering av privat mark i enlighet med vad som anges i generalplanen.

Det område som ska planläggas är för närvarande huvudsakligen obebyggd åkermark. Monninkyläntie, som är en del av det område som ska planeras, är en allmän väg med en gång- och cykelväg bredvid. På grund av dess betydelse för trafiken bör vägen anvisas som en gata i detaljplanen.

Bredvid området finns såväl vattendistributionsnät som avloppsnät.

Intill det område som ska planeras, inom det så kallade planeringsområdet, finns ett egnahemshus och ett före detta gårdscentrum som hör till gården [REDACTED].

Detaljplanen som nu utarbetas gränsar till detaljplanen för Monninkylä företagsby och dess utvidgning. I detaljplanen för Monninkylä företagsby har Punahiekantie [REDACTED] anvisats som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. På fastigheten finns en byggnad som används för boende. Området intill fastigheten är detaljplanerat som kvartersområde för lokalbyggnader. I kvartersområden med denna beteckning är det tillåtet att uppföra kontors-, industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöolägenheter. Byggnaderna får uppföras var för sig eller i kombination med varandra. Detta område har dock ännu inte börjat bebyggas. I den detaljplan som nu utarbetas har den sydvästra delen av Punahiekantie beteckningen TT (Kvartersområde för industribyggnader; utomhusförråd måste omgärdas av ett stängsel som passar in i miljön och erbjuder tillräckligt insynsskydd). Avståndet från tomt 1 i kvartersområdet 109 till fastigheten Punahiekantie [REDACTED] är cirka 100 meter.

Den sydöstra kanten av kvartersområdet för industribyggnader gränsar till fastigheten [REDACTED] (f.d. [REDACTED] gårdscentrum med en byggnad som används för boende), vilket kan orsaka buller och andra miljöolägenheter på denna fastighet om området inte planläggs i enlighet med generalplanen och bebyggelsen på fastigheten fortsätter.

Planförslaget innehåller två alternativ (alternativ VE1 respektive VE2). Trafiken till vägen Monninkyläntie leds från Punahiekka via en ny gatuanslutning. I alternativet VE1 byggs anslutningen mitt emot anslutningen till vägen Leppämäentie. I alternativet VE2 kan man inte köra

direkt över vägen, utan anslutningen är en s.k. T-korsning. I båda alternativen har korsningen god sikt i båda riktningarna. I alternativet VE1 byggs anslutningen från Punahiekantie till Monninkyläntie intill fastigheten [REDACTED], så att avståndet till bostadshuset på fastigheten är cirka 15 meter. I alternativet VE2 ligger anslutningen däremot intill fastigheten [REDACTED], men avståndet till bostadshuset på denna fastighet skulle i detta fall öka till cirka 55 meter. I båda alternativen går den nya vägen Punahiekantie nära bostadshuset på fastigheten [REDACTED].

Esittelijä
Föredragande

Ympäristönsuojelusihteeri LT Laura Tudeer
Miljövårdssekreterare Laura Tudeer

Päätösehdotus

Askolan rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa Punahiekan itäisen yritystoiminnan alueen asemakaavasta seuraavaa:

Kiinteistölle [REDACTED] mahdollisesti aiheutuva melu- tai muu ympäristöhaitta tulee minimoida joko kaavoittamalla nyt korttelialue 109 (TT- kaavamerkitä) tontti 1 KTY -alueeksi, tai estämällä ympäristöhaittojen aiheutuminen muulla tavoin. Kiinteistön [REDACTED] osalta, jos asuminen kiinteistöllä jatkuu, tulee ympäristöhaittojen leviäminen kiinteistölle estää.

Vaihtoehtoisista kaavoista jaosto suosittelee vaihtoehto VE 2, jossa Punahiekantien aiheuttama haitta on jo olemassaolevalle asutukselle vähäisempää, jos asutus alueella jatkuu.

[Click or tap here to enter text.](#)

Beslutsförslag

Byggnads- och miljösektionen i Askola konstaterar följande om detaljplanen för Punahiekka östra industriområde:

Eventuellt buller eller andra miljöolägenheter som orsakar fastigheten [REDACTED] ska minimeras antingen genom att tomt 1 i kvarter 109 (som har planbeteckning TT) nu planläggs med beteckningen KTY, eller genom att förhindra miljöolägenheter på annat sätt. För fastigheten [REDACTED] gäller att om fastigheten ska förbli bebodd ska spridning av miljöolägenheter till fastigheten förhindras.

Av de alternativa planerna rekommenderar sektionen alternativet VE 2, där de olägenheter som vägen Punahiekantie orsakar den befintliga bebyggelsen blir mindre i det fall att bebyggelsen i området försätter.

Perustelut

Tällä hetkellä kiinteistöltä [REDACTED] on suora näköyhteys uudelle kaavoitettavalle teollisuustontille. Jos korttelialueen 109 tontti 1 kaavamerkintä muutetaan KTY -kaavamerkinnäksi, etäisyys teollisuusalueeseen kasvaa. Toisena mahdollisuutena on estää ympäristöhaittojen leviäminen muulla keinoin, esim. sopivalla aidalla.

Jos kiinteistö [REDACTED] pysyy asumiskäytössä, eikä sitä kaavoiteta yleiskaavan mukaisesti työpaikka-alueeksi, tulee ympäristöhaittojen leviäminen kiinteistölle estää esim. aidan avulla, tai muuten sopivalla keinolla..

Punahiekantien sijainti VE 2 on nykyasutukselle edullisempi, sillä tässä vaihtoehdossa tien linjaus kulkee kauempana asutusta kiinteistöstä.

Motiveringar

För närvarande har fastigheten [REDACTED] en direkt siktlinje till den nya industritomt som ska planeras. Om planbeteckningen för tomt 1 i kvarter 109 ändras till KTY ökar avståndet till industriområdet. En annan möjlighet är att förhindra spridning av miljöolägenheter på annat sätt, t.ex. genom ett lämpligt stängsel.

Om fastigheten [REDACTED] förblir i bostadsanvändning och inte planläggs som arbetsplatsområde i enlighet med generalplanen måste spridning av miljöolägenheter till fastigheten förhindras, t.ex. med hjälp av stängsel eller någon annan lämplig åtgärd.

Placeringen av Punahiekantie i alternativet VE 2 är mer gynnsam för den befintliga bebyggelsen, eftersom vägen i detta alternativ byggs längre bort från den bebodda fastigheten.

Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Beslut	Godkändes enligt beslutsförslag.
Täytäntöönpano	Askolan elinympäristölautakunta Askolan kunta Karttaako Oy
Verkställighet	Nämnden för livsmiljö i Askola kommun Askola kommun Karttaako Oy