Teollisuusalue-nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

268/10.03.00.01/2026

Kaupunginhallitus 06.07.2026 § 213

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee rakentamislain (751/2023) 57 §:n mukaista poikkeamista datakeskuksen ja sähköaseman rakentamiseksi. Hanke sijoittuu Kiteen kaupungin omistamalle kiinteistölle Teollisuusalue (kiinteistötunnus 260-429-25-14).

Hankealueelle on tarkoitus rakentaa noin 61 090 k-m² laajuinen I–II-kerroksinen nestejäähdytteinen datakeskus, johon sisältyvät konesalit, jäähdytysjärjestelmät, toimisto- ja tekniset tilat sekä hanketta palveleva 110 kV sähköasema noin 300–400 metrin kaapeliyhteydellä. Rakennusten vesikaton korkeus on noin 9 metriä maanpinnasta ja konesalien osalta 15 metriä. Konesalien katoille sijoitettavien jäähdytyslaitteiden vuoksi korkeimmat tekniset rakenteet ulottuvat maksimissaan noin 18 metrin korkeuteen. Hankkeessa toteutetaan melu- ja maisemavaikutuksia vähentäviä ratkaisuja (melutasoarviot n. 36–42 dB, etäisyydet 80–150 m). Reuna-alueille tulevat noin 4 metriä korkeat maavallit ja istutukset.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla noin 10 ha suuruisella määräalalla Kiteen Puhoksessa Lepikontien pohjoispuolella sijaitsevalla kiinteistöllä Teollisuusalue (kiinteistötunnus 260-429-25-14) on voimassa Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen asemakaava (hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa. 29.1.2007 § 6) kaavamerkintä EO-1 (maa-ainesten ottoalue. Maa-ainesten oton päätyttyä alue voidaan ottaa teollisuus ja varastokäyttöön).

Kiteen kaupunkihallitus on aikaisemmin 13.10.2025 § 340 tehnyt päätöksen määräalan vuokraamisesta datakeskushankkeeseen liittyen, jossa Kiteen kaupunki vuokraa hakijalle noin 10 hehtaarin määräalan kiinteistöstä Teollisuusalue kiinteistötunnus 260-429-25-14.

Määräalalla on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennusoikeutta 15 000 k-m^2 (e=0.15). Määräalalla ei sijaitse rakennuksia. Alueella on suoritettu maa-ainestenottotoimintaa, jonka maa-aines- ja ympäristölupapäätös on annettu tiedoksi 9.8.2024 (ympäristölautakunta 7.8.2024 47 §). Ympäristöluvan mukaan alueen maa-ainestenottomäärä on 50 000 tonnia vuodessa. Ympäristölupa on edelleen voimassa.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Hankealue sijoittuu Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen asemakaavassa EO-1-korttelialueelle (maa-ainesten ottoalue). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu maa-ainesten ottoon, ja se voidaan ottaa teollisuus- ja varastokäyttöön, kun maa-ainesten ottaminen alueella on päättynyt.

Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen asemakaavan kaavamerkintä e = 0,15 (tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan) ei mahdollista datakeskuksen edellyttämän kerrosalan rakentamista. 10 hehtaarin

suuruisella määräalalla tehokkuusluku e = 0,15 mahdollistaa enintään noin 15 000 k-m²:n kerrosalan rakentamisen, mikä jää merkittävästi alle datakeskuksen tilatarpeen.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti: ”*Hakijan tarkoituksena on rakentaa Puhoksen alueelle uusi nestejäähdytteinen tekoälydatakeskus, jonka I-II kerroksisten rakennusten kokonaiskerrosala on 61 090 k-m2. Hankekokonaisuus muodostuu useista toiminnoista, jotka yhdessä muodostavat modernin, tehokkaan ja turvallisen datakeskuskompleksin.*

Hankkeen toiminnallinen ydin on konesali, jonne sijoittuvat palvelinlaitteistot sekä niihin liittyvät järjestelmät. Konesalia palvelee erillinen jäähdytysgalleria, joka huolehtii laitteiston vaatimasta tehokkaasta lämmönhallinnasta. Konesalin ja muiden rakennusten väliset yhteydet järjestetään katettujen käytävien kautta. Rakennusten vesikaton korkeus on noin 9 metriä maanpinnasta (toimistorakennukset) ja konesalien osalta 15 m. Konesalien katoille sijoitettavien jäähdytyslaitteiden vuoksi korkeimmat tekniset rakenteet (kuten piiput) ulottuvat maksimissaan noin 18 metrin korkeuteen.

Datakeskushankkeessa on suunniteltu käytettäväksi suljettua nestejäähdytystä. Kun järjestelmä on kerran täytetty jäähdytysvedellä, järjestelmän vedenkäyttö ei enää ylitä tavallista kiinteistön tavanomaista vedenkulutusta.

Sähkönsyöttö toteutetaan erillisellä 110 kV sähköasemalla, joka liitetään Fingridin 110 kV sähköverkkoon uusilla maakaapeleilla. Arvioitu kaapelireitti Kiikanlahden sähköasemalta kiinteistölle on noin 300–400 metriä.

Hankkeen hallinto- ja henkilöstötilat sijoitetaan erilliseen toimistorakennukseen datakeskuksen laitetilojen viereen. Tekniseen alueeseen sisältyvät datakeskuksen tukitoiminnot, kuten varavoimajärjestelmien ja muun talotekniikan tilat.

Melu- ja maisemavaikutusten hallinta on huomioitu suunnittelussa. Lähin asuinrakennus sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä jäähdytysyksiköiden suunnitellusta sijainnista. Arvion mukaan ilman meluntorjuntatoimenpiteitä lähimmän kiinteistön melutaso olisi noin 36 dB. Lähin teollisuusrakennus sijaitsee noin 80 metrin etäisyydellä, ja vastaava melutasoarvio on noin 42 dB ilman torjuntatoimia. Alueella on jo 5–10 metriä leveä metsävyöhyke datakeskusrakennusten sekä asuin- ja teollisuusrakennusten välissä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tullaan tarkastelemaan ja sisällyttämään toteutukseen useita maisemoinnin elementtejä melu- ja näkymävaikutusten vähentämiseksi, kuten maavallien rakentaminen tontin rajalle (korkeus noin 4 m, leveys noin 10 m; maata kaivetaan tontin tasoittamisen yhteydessä) sekä luonnonmukaisen kasvillisuuden istuttaminen vallien päälle. Alueen tasaussuunnittelu tarkentuu rakentamislupavaiheessa, jolloin määritetään myös rakennusten lopullinen korkotaso. Toimenpiteiden tavoitteena on minimoida datakeskuksesta aiheutuvat mahdolliset melu- ja maisemavaikutukset.

Koko alue ympäröidään aidalla. Alueelle järjestetään asianmukaiset ajoneuvo- ja huoltoliikenteen tiet sekä kevyen liikenteen väylät. Rakentamattomille alueille toteutetaan nurmikko- ja viheralueita, jotka parantavat alueen yleisilmettä ja sovittavat kompleksin ympäröivään maisemaan.

Hakija on perustellut tarkemmin hakemustaan mm. seuraavilla syillä:

- Alue soveltuu hyvin suunnitellun datakeskuksen sijoituspaikaksi, sillä se sijaitsee olemassa olevalla teollisuusalueella ja on liitettävissä alueen olemassa oleviin verkostoihin ja infrastruktuuriin.
- Datakeskus rinnastuu toiminnaltaan ja luonteeltaan teollisuus- ja varastokäyttöön, jolloin sen sijoittaminen EO-1-korttelialueelle ei ole ristiriidassa alueen teollisuudellisen käyttötarkoituksen kanssa.
- Kiinteistö sijaitsee noin 300–400 metrin etäisyydellä Kiikanlahden sähköasemasta, johon hanke on tarkoitus liittää. Lyhyt etäisyys sähköasemaan on datakeskuksen toiminnan kannalta keskeinen sijaintitekijä ja tukee merkittävästi hankkeen toteuttamiskelpoisuutta juuri tällä alueella.
- Hankkeen sijoituspaikka on riittävän etäällä lähimmistä asuin- ja lomarakennuksista, etäisyyden ollessa noin 150–300 metriä. Etäisyys on riittävä, jotta datakeskuksen toiminnasta, kuten laitteiston jäähdytysjärjestelmistä aiheutuvat mahdolliset meluvaikutukset eivät ulotu häiritsevästi asuinympäristöön. Lähin asuinrakennus sijaitsee noin 150 m etäisyydellä jäähdytysyksiköiden suunnitellusta sijainnista, ja ilman meluntorjuntatoimia melutason arvioidaan olevan noin 36 dB. Lähin teollisuusrakennus sijaitsee noin 80 m etäisyydellä, ja vastaava melutasoarvio on noin 42 dB.
- Tonttitehokkuuden nostaminen asemakaavan mukaisesta arvosta e = 0,15 on perusteltua, sillä datakeskushankkeen mittakaava edellyttää tehokkaampaa rakentamista. Korotettu tehokkuusluku on kuitenkin sopusoinnussa alueen teollisuusvaltaisen luonteen kanssa eikä aiheuta haittaa ympäristölle tai ympäröivälle maankäytölle. Suurin osa alueesta on toiminut maa-ainesten ottoalueen, joten merkittävää ympäristöhaittaa ei synny.
- Datakeskushanke tukee suoraan Kiteen kaupungin strategisia tavoitteita, sillä Puhoksen toimintaympäristön kehittäminen on yksi kaupungin kärkihankkeista. Vireillä olevan asemakaavan muutoksen yhtenä keskeisenä tavoitteena on nimenomaisesti tukea tekoälyä palvelevan datakeskuksen sijoittumista alueelle. Hanke sijoittuu maa-ainesten ottoalueelle, joka on kaavan mukaisesti tarkoitettu teollisuus- ja varastokäyttöön toiminnan päätyttyä, joten datakeskuksen rakentaminen vastaa sekä alueen nykyistä maankäyttötavoitetta että tulevaa kaavallista kehittämissuuntaa.
- Energiaintensiivisten toimialojen sijoittuminen Itä-Suomeen, esimerkiksi tämän Kiteen datakeskushankkeen myötä, voisi luoda suoran kannustimen kehittää kansallista sähköverkkoa ja sähköntuotantoa maan itäosassa hyödyttäen taloutta sekä paikallis- että valtakunnallisella tasolla.”

Hakijan perustelut kokonaisuudessaan löytyvät esityslistan oheismateriaalina olevasta poikkeamislupahakemuksesta.

Asianosaisten kuuleminen

Kiteen kaupunki on kuullut naapurit. Määräaikaan 18.6.2026 mennessä saapuneiden vastausten mukaan naapureilla ei ole huomautettavaa rakentamislain 64 § mukaisesti hankkeen suhteen.

Kiteen kaupunki on pyytänyt lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, Itä-Suomen elinvoimakeskukselta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta,

Pohjois-Karjalan pelastuslaitokselta, Pohjois-Karjalan ympäristöterveydeltä, Pohjois-Karjalan alueelliselta vastuu museolta, Väylävirastolta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, Kiteen ympäristölautakunnalta, Kiteen tekniseltä lautakunnalta, PKS Sähkönsiirto Oy:ltä, Kiteen Vesikunnalta, Kiteen Lämpö Oy:ltä ja Fingrid Oyj:ltä.

Itä-Suomen elinvoimakeskus on siirtänyt asian hallintolain 21 §:n nojalla asiassa toimivaltaiselle viranomaiselle, Lupa- ja valvontavirastolle.

Lausuntojen sisältö esitetään seuraavassa tiivistetysti. Asiakirjat ovat kokonaisuudessaan päätöksen oheismateriaalina. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuu museo, Kiteen Vesikunta, Kiteen Lämpö Oy eivät antaneet lausuntoa määräajassa.

Hakija on antanut vastineet lausuntoihin seuraavassa tiivistetysti. Vastineet ovat kokonaisuudessaan päätöksen oheismateriaalina.

LAUSUNNOT:

Lupa- ja valvontavirasto:

Kiteen kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta (LVV) lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta, joka koskee noin 61 090 k-m²:n suuruisen datakeskushankkeen toteuttamista. Em. kokonaiskerrosala käsittää I-II-kerroksiset datakeskusrakennukset, konesalit ja niitä palvelevat jäähdytys-, tekniset sekä varavoimajärjestelmät, erillisen toimisto- ja hallintorakennuksen sekä sähköhuollon edellyttämän 110 kV sähköaseman. Rakennuspaikka on noin 10 ha:n suuruinen määräala, jonka hakija on vuokrannut Kiteen kaupungilta. Rakennuspaikka sijaitsee Puhoksen alueella.

Alueella on voimassa Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen asemakaava (2007). Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu kaavan mukaiselle maa-ainesten ottoalueelle (EO-1). Kaavamääräyksen mukaan maa-ainesten oton päätyttyä alue voidaan ottaa teollisuus- ja varastokäyttöön. Asemakaavan mukainen tehokkuusluku on e=0.15.

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta sekä asemakaavassa osoitetusta rakentamisen määrästä. Suunniteltu rakentamisen määrä ylittää kaavan mukaisen rakennusoikeuden yli nelinkertaisesti.

Alueelle on käynnistetty asemakaavamuutoksen laadinta 24.2.2025. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä talvella 2026. Kaavan tavoitteena on muun ohella data- ja energiainfrastruktuuriin (mm. datakeskus ja sähköasema) liittyvien toimintojen sijoittumisen ratkaiseminen sekä rakennusoikeuksien ja kaavamerkintöjen ajantasaistaminen.

Poikkeamisen edellytykset ja Lupa- ja valvontaviraston kanta

Rakentamislain (751/2023) 57 §:n mukaisesti kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Lupaa 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;
4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan lähtökohtaisesti datakeskuksen sijoittaminen maa-ainesten ottoon varatulle alueelle voi olla mahdollista ratkaista poikkeamisluvalla, sillä kaavamerkintä ohjaa alueen käyttämistä teollisuus- ja varastotoimintaan maa-ainesten oton päätyttyä. Sen sijaan yli 60 000 k-m²:n rakennusmassan sijoittamisessa alueelle, jolle kaava sallii 15 000 k-m² rakentamista, on kyse merkittävästä poikkeamisesta. Ensisijaisesti näin laajamittaisen rakentamisen ohjaaminen tulisi ratkaista kaavoituksella.

Kiteen kaupunki on käynnistänyt alueelle asemakaavan laadinnan, jonka tavoitteissa on mainittu muun muassa datakeskuksen sijoittaminen alueelle. Asemakaavamuutos ei kuitenkaan ole ollut vielä edes luonnoksena nähtävillä. Jos näin massiivinen hanke päätetään ratkaista poikkeamisharkinnalla ennen alueen tarkempaa kaavallista suunnittelua, on päätöstä tehtäessä hankkeen vaikutukset oltava riittävällä tavalla selvitettynä ja arvioituna.

Lupa- ja valvontaviraston tiedossa ei alueella ole sellaisia rakentamislain 57 §:n 2 momentin kohtien 2 ja 3 mukaisia luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevia tavoitteita, joiden saavuttaminen vaarantuisi hakemuksen mukaisella rakentamisella. Tästä olisi kuitenkin hyvä varmistua luontoselvityksellä (tällä alueella erityisesti paahdeympäristöjen hyönteiset), joka myös asemakaavamuutosta varten laaditaan.

Rakentamislain 57 §:n 2 momentin neljännen kohdan mukaan poikkeamislupaa ei saa myöntää, jos rakentaminen johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. 60 000 k-m²:n rakennusmassan sijoittamista alueelle, jolle kaavassa on varattu rakennusoikeutta 15 000 k-m², on Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan pidettävä vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena, vaikka käyttötarkoitukseltaan rakennukset soveltunevat voimassa olevan kaavan määräyksiin. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennuspaikan suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Vaikka asemapiirroksen mukaan rakennettavat rakennukset tulevat olemaan 1–2-kerroksisia, datahallin korkeudeksi on asemapiirrokseen merkitty 15 metriä. Lupahakemuksessa puolestaan todetaan vesikaton korkeudeksi noin 8 metriä maanpinnasta ja konesalien katoille sijoitettavien jäähdytyslaitteiden vaatimien korkeimpien teknisten rakenteiden ulottuvan jopa noin 18 metrin korkeuteen. Korkeus yhdistettynä laaja-alaiseen rakentamiseen aiheuttaa väistämättä myös maisemallisia vaikutuksia.

Hankkeen ympäristövaikutuksia koskien Lupa- ja valvontavirasto on pyytänyt 6.2.2026 hankkeesta vastaavalta tarkempia tietoja (mm. hankkeen tarkempi tekninen kuvaus; varavoimageneraattorien polttoaineteho yhteensä, sähkölinjojen tiedot jne. sekä lyhyt arvio hankkeen ympäristövaikutuksista). Tietoja ei ole toimitettu, eikä Lupa- ja valvontavirasto ole siten vielä pystynyt tekemään arviota siitä, tuleeko hankkeeseen soveltaa ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA).

Koska hankkeen ympäristövaikutuksia ei ole arvioitu eikä lupahakemuksessa edes tarkemmin selostettu, Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaupunki ei voi tässä vaiheessa varmistua siitä, että

poikkeamisluvan myöntämisestä ei aiheutuisi rakentamislain 57 § 2 mom. 4 kohdassa tarkoitettuja haitallisia ympäristövaikutuksia.

Hankkeen jatkosuunnittelua varten muistutetaan, että ympäristövaikutusten arviointimenettelyn soveltamisratkaisun lisäksi hanke tarvinnee myös ympäristöluvan (≥ 50 MW).

Vastine:

Hakija yhtyy LVV:n näkemykseen siitä, että datakeskuksen sijoittaminen maa-ainesten ottoon varatulle EO-1-alueelle on lähtökohtaisesti ratkaistavissa poikkeamisluvalla, sillä kaavamerkintä ohjaa alueen käyttöä teollisuus- ja varastotoimintaan maa-ainesten oton päätyttyä, ja datakeskus rinnastuu luonteeltaan teollisuus- ja varastotoimintaan. Rakennustehokkuuden osalta poikkeaminen on tunnistettu suureksi (e=0,15 → e=0,6), mutta poikkeaminen on perusteltu väliaikaisratkaisuna, kunnes vireillä oleva asemakaavamuutos on lainvoimainen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteisiin kuuluu nimenomaisesti mm. rakennustehokkuusluvun nostaminen sekä tekoälyä palvelevan datakeskuksen sijoittumisen tukeminen alueelle, joten haettu poikkeaminen vastaa tulevan kaavatilanteen tavoitteita.

Kaupunginhallitus on käynnistänyt asemakaavamuutoksen 24.2.2025 (§ 56) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 11.2.–13.3.2026. Poikkeamisluvalla haetaan lähtökohtaisesti poikkeusta voimassa olevan asemakaavan rakentamisoikeuden määrästä. Lupahakemuksessa on arvioitu, että poikkeamisen edellytykset täyttävät rakentamislain (751/2023) 57 §:n edellytykset.

Poikkeamislupaa koskeva kiinteistö on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa EO-1 alueena ja harjoitetaan ympäristöluvan mukaista maa-ainesten ottotoimintaa. Karttatarkastelun perusteella alueelle ei sijoitu oleellisia luontoarvoja, vaan alue on pääasiassa maa-ainesten ottoaluetta. Jo nykyisen asemakaavan perusteella alueelle olisi mahdollista luvittaa toimintoja.

Rakennusten korkeudet päivitetään hakemustekstiin vastaamaan asemapiirrosta (vesikatto, toimistorakennukset n. 9 m, vesikatto, datahalli n. 15 m, korkeimmat tekniset rakenteet, kuten piiput n. 18 m). Suunnitellut rakennukset ovat asemakaavan mukaisesti I–II-kerroksisia. Kun hankkeen rakennussuunnitelmat tarkentuvat, maisemavaikutusten arvioimiseksi hankkeen rakentamisluvan hakemisen yhteydessä laaditaan havaintomateriaalia.

YVA-tarve selvitetään ennen rakentamisluvan myöntämistä. Tällöin hakija toimittaa LVV:lle 6.2.2026 päivätyssä tietopyynnössä pyydetyt tarkemmat tiedot, mukaan lukien hankkeen tarkempi tekninen kuvaus, varavoimageneraattoreiden yhteenlaskettu polttoaineteho, sähkölinjojen tiedot (mm. erillinen 110 kV sähköasema sekä uudet maakaapelit Kiikanlahden sähköasemalta, n. 300–400 m) sekä lyhyt arvio hankkeen ympäristövaikutuksista. Tietojen toimittamisen jälkeen LVV voi tehdä YVA-menettelyn soveltamisratkaisun.

Hakemuksessa esiintuotujen seikkojen, rakennuspaikan olosuhteet, ympäristölliset edellytykset ja alueen kaavallinen tilanne huomioiden voidaan katsoa, että hanke ei aiheuta RakL 57 §:ssä mainittuja kielteisiä

vaikutuksia. Poikkeamisluvan ehdot ja niiden täyttyminen käsitellään päätöstekstin yhteydessä hakemusta tarkemmin.
Varavoimageneraattoreiden yhteenlasketun polttoainetehon perusteella selvitetään ympäristöluvan tarve, ja mikäli kynnys (50 MW) ylittyy, hanke etenee Lupa- ja valvontaviraston myöntämän ympäristöluvan hakemiseen. YVA-menettelyn soveltamisratkaisu otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa.

Väylävirasto:

Väylävirasto antaa lausunnon rautateiden näkökulmasta. Maanteiden osalta lausunnon antaa Itä-Suomen Elinvoimakeskus.
Suunniteltu rakennus sijaitsee lähimmillään noin 200 metrin etäisyydellä Rataosa Puhos-Puhoksen tehdas (1705) -radan lähimmästä raiteesta. Hanke kattaa tekoälydatakeskuksen, sähköaseman, turva-aidan sekä alueen paikoituksen ja uuden ajotien rakentamisen.
Asemakaavassa datakeskushankkeelle varattu alue on merkitty maa-ainesten ottoalueeksi. Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta sekä rakennustehokkuudesta.

Raideliikenteen tärinä
Rakentamisessa tulee ottaa huomioon, että rakennuspaikka sijaitsee rautatiestä aiheutuvan tärinän vaikutusalueella.
Tärinän osalta rakennusten suunnittelussa tulee huomioida VTT:n selvityksen Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278) mukaiset suositukset rakennusten värähtelyn enimmäisarvoista. Suosituksen mukaan tärinä ei saa ylittää uusissa asuinrakennuksissa värähtelyluokan C arvoa Vw,95 ≤ 0,30 mm/s ja vanhoissa asuinrakennuksissa värähtelyluokan D arvoa Vw,95 ≤ 0,60 mm/s. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot.

Vastine:

Todettakoon, että hankkeessa ei ole kyse asuinrakentamisesta vaan datakeskuksesta (tietoliikenteen rakennukset), jolloin VTT:n suositusten asuinrakennuksia koskevat värähtelyluokkien C ja D raja-arvot eivät suoraan sovellu hankkeeseen. Rakennusten rakennetekninen suunnittelu tehdään kuitenkin siten, että rautatieliikenteen aiheuttama tärinä otetaan huomioon laitteistojen toimintavarmuuden ja rakenteiden kestävyyden kannalta.

PKS Sähkönsiirto:

- Pyydämme toimittamaan PKS Sähkönsiirto Oy:lle (PKSS) datakeskukselle rakennettavan 110 kV maakaapelin tarkan reitin suunnitelmien valmistuttua. Uuden 110 kV maakaapelin ja PKSS:n maakaapeleiden risteämien etäisyys- ja suojausvaatimukset tulee sopia erikseen.
- PKSS:n maakaapeleiden sijainnit on esitetty liitekartassa 1.
- Pyydämme toimittamaan myös uuden 110 kV maakaapelin ja sähköaseman vaarajännitetarkastelun sekä arvioimaan siinä mahdolliset toimenpiteet PKSS:n maadoituksille ja johdoille.
- Kaikista uuden 110 kV maakaapelin ja sähköaseman rakentamisesta johtuvista PKSS:n sähköverkon muutos- ja siirtotarpeista vastaa työn tilaaja. Annamme näistä muutostöistä pyydettäessä kirjallisen tarjouksen. Muutostöiden toimitusaika on 12 kuukautta tilauksesta.

- PKS Sähkönsiirron johtojen ja laitteiden mahdollinen siirto edellyttää, että uudesta sijainnista päästään sopimukseen maanomistajan kanssa.
- Muutoin hankkeeseen ei ole huomautettavaa.
- Tämä lausunto on vain poikkeuslupahakemusta varten. Energiaviraston hankelupahakemukseen annamme erillisen lausunnon.

Vastine:

Datakeskukselle rakennettavan 110 kV maakaapelin tarkka reitti toimitetaan PKS Sähkönsiirto Oy:lle suunnitelmien valmistuttua. Uuden 110 kV maakaapelin ja PKSS:n maakaapeleiden risteämien etäisyys- ja suojausvaatimuksista sovitaan erikseen PKSS:n kanssa.

Liitekartan 1 mukaiset PKSS:n maakaapeleiden sijainnit huomioidaan kaapelireitin jatkosuunnittelussa.

Vaarajännitetarkastelu huomioidaan jatkosuunnittelussa. Uudesta 110 kV maakaapelista ja sähköasemasta laaditaan vaarajännitetarkastelu, jossa arvioidaan myös mahdolliset toimenpiteet PKSS:n maadoituksille ja johdoille. Tarkastelu toimitetaan PKSS:lle.

Hakija (työn tilaaja) vastaa uuden 110 kV maakaapelin ja sähköaseman rakentamisesta johtuvista PKSS:n sähköverkon muutos- ja siirtotarpeista. Tarvittaessa pyydetään PKSS:ltä kirjallinen tarjous muutostöistä, ja 12 kuukauden toimitusaika huomioidaan hankkeen aikataulutuksessa.

Mahdollisten PKSS:n johtojen ja laitteiden siirtojen edellyttämät sopimukset uudesta sijainnista hankitaan maanomistajan kanssa ennen siirtotöiden toteutusta.

Energiaviraston hankelupahakemusta varten pyydetään PKS Sähkönsiirto Oy:ltä erillinen lausunto.

Fingrid Oyj:

Datakeskuksen rakentaminen voidaan toteuttaa otsikossa mainitun voimajohdon läheisyyteen kiinteistölle 260-429-25-14 ottamalla voimajohdon osalta huomioon seuraavaa:

Johtoalue
Fingrid Oyj:n voimajohtoa varten on valtioneuvoston päätöksellä lunastettu kiinteistöjen käyttöoikeus. Käyttöoikeus koskee johtoaluetta, joka muodostuu johtoaukeasta ja johtoaukean reunoissa olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä, joilla puuston kasvua on rajoitettu niin, etteivät puut kaatuessaan osu johtimiin (liite). Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta, joten rakentamiseen tarvitaan myös maanomistajien luvat.

Liittymisestä kantaverkkoon on sovittava erikseen.

Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoa.

Vaarajännitetarkastelu ja maadoitukset
Mahdollisessa voimajohdon vikatilanteessa maahan siirtyy maadoitusjännitettä. Maadoitusjännitteen suuruus ja siitä määritelty vaarajännitealue vaihtelee eikä kaikilla voimajohdoilla ja voimajohtopylväillä vaarajännitealue ole sama.

- 110 kV johdon Kontiolahti–Kiikanlahti voimajohtopylväillä 2–4 vaarajännitealue ulottuu noin 20 metrin etäisyydelle.

Vaarajännitteiden takia edellytämme kaapeleiden sekä kaikkien maadoitusten ja muiden metallirakenteiden lisäeristämistä yhtenäisellä vahvaseinämäisellä muoviputkella niiltä osin, kun metallinen kaapeli, maadoitus tai metallirakenne sijoittuu vaarajännitealueelle. Vaarajännitealue mitataan etäisyytenä voimajohtopylvään pylväs- ja harusrakenteista sekä pylväiden maadoitusjohtimista. Jos metallia sisältävä kaapeli, maadoitus tai muu metallirakenne nousee maanpinnan yläpuolelle vaarajännitealueella, tulee myös suojaputken nousta maanpinnan yläpuolelle.

Voimajohtopylväillä on maadoitusjohtimia, jotka on asennettu noin 0,7 metrin syvyyteen maahan. Maadoitusjohtimet on otettava huomioon vaarajännitealuetta määriteltäessä sekä rakentamiseen tehtävät työt on toteutettava siten, ettei maadoitusjohtimet vahingoitu. Mikäli maadoitusjohdin kuitenkin katkeaa, on siitä ilmoitettava välittömästi Fingridin voimajohtoasiantuntijalle.

Rakennusten sijainti voimajohtoon nähden
Voimajohdon johtoalueen käyttöoikeuden lunastuksen yhteydessä määritelty rakennusrajoitusalue ulottuu 13 metrin etäisyydelle 110 kV johdon Kontiolahti–Kiikanlahti keskilinjasta vaakasuoraan mitattuna (katso liitteenä oleva johtoalueen poikkileikkauskuva). Voimajohdon keskilinja maastossa on keskimmäisen virtajohtimen kohdalla. Suunniteltu datakeskus sekä sähköasema voidaan rakentaa siten, että kaikki sen osat ja rakenteet (myös maanalaiset rakenteet ja katokset sekä räystäät) ovat rakennusrajoitusalueen ja edellä määritellyn vaarajännitealueen ulkopuolella.

Aidan sijainti voimajohtoon nähden
Voimajohdon läheisyyteen rakennettava aita tulee sijoittaa voimajohdon johtoaukealla niin, ettei se estä työkoneilla kulkua voimajohtopylväille. Johtoaukealle sijoitettavan aidan suurin sallittu korkeus on 2,5 metriä ellei voimajohdon omistajan kanssa toisin sovita. Aidan maahan ulottuvat metallirakenteet ja aidan maadoitukset on sijoitettava voimajohdon vaarajännitealueen ulkopuolelle. Mikäli aitaa rakennetaan vaarajännitealueelle, on maahan asennettavien aidan rakenteiden oltava sähköä johtamatonta materiaalia, kuten puuta tai muovia (komposiitti). Johtoalueen ja vaarajännitealueen ulkopuolella voidaan käyttää metallisia aitarakenteita.

Liittyminen kantaverkkoon
Datakeskuksen liittämisestä kantaverkkoon on sovittava erikseen Fingridin asiakaspäällikön kanssa. Liitynnän edellyttämät sopimukset datakeskuksen omistajan ja Fingrid Oyj:n välillä on tehtävä hyvissä ajoin ja liitynnän tulee täyttää kulloinkin voimassa olevat Fingridin yleiset liittymisehdot, järjestelmätekniset vaatimukset ja suurjännitekojeistoja koskevat lait ja määräykset. Sähköasemaa ja liityntää koskevat piirustukset tulee hyväksyttää Fingridillä hyvissä ajoin ennen liitynnän rakentamishankkeen aloittamista.

Työskentely johtoalueella
Voimajohtopylväiden pylväsala ulottuu kolmen metrin päähän pylvään maanpäällisistä perustus- ja harusrakenteista. Pylväsala on suoja-alue, jolla ei saa liikkua työkoneilla, kaivaa tai läjittää. Kolmen metrin etäisyys lasketaan ojan tai kaivauksen luhistumattomasta reunasta.

Työskenneltäessä 110 kV johdon alla ei työkoneen työskentelyalue pystysuoraan mitattuna saa ulottua kolmea (3) metriä lähemmäksi 110 kV johdon johtimia silloin, kun työkoneen työskentelyalue vaakasuoraan mitattuna ulottuu viittä (5) metriä lähemmäksi 110 kV johdon reunajohtimia.

Jos 100 metriä lähempänä voimajohtoja aiotaan räjäyttää kiviä, on siitä ilmoitettava erikseen mahdollista katselmusta varten Fingrid Oyj:n voimajohtoasiantuntijalle. Katselmuksessa todetaan räjäytystöiden vaikutusalueella sijaitsevien johto-osien senhetkinen kunto. Räjäytyskohteet on suojattava niin hyvin, ettei johtoon pääse sinkoutumaan kiviä. Varsinkin johtimet ja eristimet vioittuvat hyvin herkästi. Liitteenä on ohje Maa-ainesten louhinta ja murskaus voimajohtojen läheisyydessä.

Voimajohdon läheisyydessä puita ei saa kaataa johtoon päin ja kaatosuunta on aina varmistettava puunkorjuutöiden turvallisuusmääräysten mukaisesti. Varastointi johtoalueella on kielletty.

Lausunnon vastaanottajan tulee toimittaa edellä esitetyt työskentelyohjeet työmaalla työskentelevien tietoon.

Kartoituspyyntö
Kun hanke on valmistunut, pyydämme asiakirjojemme täydentämistä varten kartoittamaan maanalaisten rakenteiden sijainnit vähintään johtoalueen osuudelta. Kartoitus tulisi tehdä GPS-mittauksella sitomalla mittaukset voimajohtomme pylväsperustuksiin ja ilmoittaa tuloksissa kyseiset pylväsnumerot. Tulokset pyydämme lähettämään kahden kuukauden kuluessa kohteen valmistumisesta, MicroStation- tai AutoCad-muodossa.

Saamamme kartoitustulokset ovat samalla ilmoitus työkohteen valmistumisesta. Jos sähköinen kartoitus ei ole mahdollista, pyydämme teitä ottamaan yhteyttä, jotta voimme
sopia sopivan tavan kartoituksen hoitamiselle.

Tämä lausunto on voimassa kaksi vuotta. Jos hanke toteutetaan myöhemmin, tulee Fingridiltä pyytää uusi lausunto. Pyydämme viittaamaan uudessa lausuntopyynnössä tämän lausunnon arkistointitunnukseen AE-1213-8-7. Pyydämme, että ilmoitatte myös, jos hanketta ei toteuteta ollenkaan.

Vastine:

Fingrid Oyj:n voimajohdon johtoalue (johtoaukea ja 10 metriä leveät reunavyöhykkeet) sekä siihen liittyvät käyttöoikeusrajoitukset huomioidaan jatkosuunnittelussa. Suunnittelussa varmistetaan, ettei johtoalueelle sijoiteta rakenteita tai toimintoja, jotka olisivat ristiriidassa lunastetun käyttöoikeuden kanssa.

Mahdollisesti tarvittavat maanomistajien luvat hankitaan ennen rakentamistoimenpiteiden aloittamista.

Vaarajännitealue (n. 20 m etäisyys pylväs- ja harusrakenteista sekä maadoitusjohtimista) huomioidaan jatkosuunnittelussa, erityisesti uusien 110 kV maakaapeleiden reittisuunnittelussa Kiikanlahden sähköasemalta kiinteistölle.

Kaapeleiden, maadoitusten ja metallirakenteiden lisäeristäminen huomioidaan jatkosuunnittelussa. Vaarajännitealueelle sijoittuvat metalliset

kaapelit, maadoitukset ja muut metallirakenteet lisäeristetään yhtenäisellä vahvaseinämäisellä muoviputkella Fingridin edellyttämällä tavalla. Mikäli rakenne nousee maanpinnan yläpuolelle vaarajännitealueella, suojaputki ulotetaan vastaavasti maanpinnan yläpuolelle.

Maadoitusjohtimien sijainti otetaan huomioon vaarajännitealueen määrittelyssä sekä rakennustöiden suunnittelussa ja toteutuksessa siten, ettei maadoitusjohtimia vahingoiteta. Mahdollisesta maadoitusjohtimen katkeamisesta ilmoitetaan välittömästi Fingridin voimajohtoasiantuntijalle.

Datakeskus, sähköasema sekä niiden kaikki osat ja rakenteet (mukaan lukien maanalaiset rakenteet, katokset ja räystäät) suunnitellaan ja toteutetaan siten, että ne sijoittuvat sekä rakennusrajoitusalueen että aiemmin määritellyn vaarajännitealueen ulkopuolelle

Tontin ympäröivän aidan sijoittelussa varmistetaan, ettei aita estä työkoneilla kulkua voimajohtopylväille, ja johtoaukealle sijoitettavan aidan korkeus rajataan enintään 2,5 metriin. Vaarajännitealueelle mahdollisesti sijoittuvat aitarakenteet toteutetaan sähköä johtamattomasta materiaalista (puu tai komposiitti) ja aidan maadoitukset sijoitetaan vaarajännitealueen ulkopuolelle.

Hakija on yhteydessä Fingridiin hyvissä ajoin ennen 110 kV sähköaseman ja kantaverkkoliitynnän toteutusta. Liitynnän edellyttämät sopimukset tehdään ja sähköasemaa sekä liityntää koskevat piirustukset hyväksytetään Fingridillä ennen rakentamishankkeen aloittamista. Liityntä toteutetaan Fingridin yleisten liittymisehtojen, järjestelmäteknisten vaatimusten sekä suurjännitekojeistoja koskevien lakien ja määräysten mukaisesti

Pylväsalan (3 m) suoja-aluerajoitukset, työkoneiden työskentelyetäisyydet 110 kV johdon johtimiin (3 m pystysuunnassa / 5 m vaakasuunnassa reunajohtimiin), räjäytystöiden ilmoitusvelvollisuus (alle 100 m etäisyydellä), puunkaatosuunnan varmistaminen sekä varastointikielto johtoalueella otetaan huomioon työmaan suunnittelussa ja toteutuksessa. Ohjeet välitetään urakoitsijoille ja työmaalla työskentelevien tietoon. Mahdollisista voimajohtoon liittyvistä vahingoista ilmoitetaan välittömästi Fingridin kantaverkkokeskukseen

Johtoalueen maanalaisten rakenteiden sijainnit kartoitetaan hankkeen valmistuttua GPS-mittauksella pylväsperustuksiin sidottuna, ja tulokset toimitetaan kahden kuukauden kuluessa kohteen valmistumisesta MicroStation- tai AutoCad-muodossa.

<u>Ympäristölautakunta:</u>

Kiteen ympäristölautakunta lausuu poikkeamislupahakemukseen seuraavaa:

Poikkeamislupahakemuksen mukainen datakeskus sijoittuisi Puhoksen alueen teollisuusalueella sijaitsevalle maa-ainestenottoalueelle. Kyseessä on jo ennestään ihmistoiminnan muokkaama alue, eikä hankkeen toteuttaminen siten lähtökohtaisesti aiheuta merkittävää haittaa luonnonarvoille tai hiilinieluna toimivalle metsäalueelle.

Poikkeamislupahakemuksen mukaan kiinteistölle rakennetaan maa-aineksesta vallia melu- ja maisemasuojaksi. Hakemuksella todetaan, että hankkeen melu- ja maisemavaikutuksia on arvioitu suunnittelun

yhteydessä. Hakemuksen liitteenä olleeseen asemapiirrokseen maa-ainesvalleja ei ole kuitenkaan esitetty. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää havainnekuvat erityisesti Puhoksen kylän, Kantatien sekä Oriveden suunnista, jotta hankkeen maisemavaikutuksia voidaan arvioida riittävällä tarkkuudella. Rakentamislain mukaan yhtenä rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä arvioitavana sijoittumisen edellytyksenä on, että rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Hakemustekstissä on mainittu, että "Rakennusten vesikaton korkeus on noin 8 metriä maanpinnasta. Konesalien katoille sijoitettavien jäähdytyslaitteiden vuoksi korkeimmat tekniset rakenteet ulottuvat noin 18 metrin korkeuteen." Asemapiirustuksessa on esitetty, että rakennuksen toimisto-osa on kaksikerroksinen ja korkeudeltaan h=9 m. Samassa piirustuksessa yksikerroksisten datahallien korkeudeksi on merkitty h=15 m sekä teksti ”jäähdytyslaitteet katolla”. Hakemukselle liitettyjen havainnekuvien mukaan datahallien korkeus ei ole 15 metriä; havainnekuvien mukaan se ei ole yli kuutta metriä korkeampi kuin toimistoosa. Mielestämme datahallin korkeus h=15 m ja hakemustekstissä 8m on näin ollen ristiriita, joka tulee selvittää ja tarkentaa asiakirjoihin ennen poikkeamisluvan myöntämistä. Asemapiirroksessa on esitetty korko +92.2 rakennusalueen eteläosassa lähellä rakennettavaa sähkökeskusta, mutta varsinaisen datakeskusrakennuksen kohdalla ei ole esitetty korkoja. Asemapiirroksessa on maininta, että ”Tontin maisemointi myöhemmän suunnitelman mukaan”. Oletamme asemapiirroksen perusteella, että rakennuksen lähellä olevat maanpinnan korkotasot tulisivat olemaan noin +92. Tietojemme mukaan tämänhetkinen korko alueella on luokassa +96. Näin ollen alueella voi olla tarpeen tehdä vielä maansiirtoja.

Alueella voimassa oleva asemakaava sallii korkeintaan 2 kerroksisen rakennuksen rakentamisen. Asemakaava ei ota tarkemmin kantaa rakennusten varsinaiseen korkeuteen, mutta rakennuksen soveltuvuus rakennuspaikalle ja asemakaavan mukaisuus ovat mm. kriteerejä rakentamisluvan myöntämiselle (RakL 44 §). Teollisuusalueella rakennusten tavanomaiset kerroskorkeudet voivat vaihdella merkittävästikin ja 8/9 metrin korkuista hallia, voidaan pitää hyvin tavanomaisena vielä korkeutensa puolesta. Hakemuksen mukaan rakennuksen katolle asennettavien teknisten laitteiden takia korkeus on korkeimmillaan kuitenkin jo 18 metriä maanpinnasta. Tämä voi osaltaan aiheuttaa jo vaikutuksia maisemaankin, koska rakennuspaikka sijaitsee suhteellisen korkealla maastonkohdalla mm. Oriveden suuntaan nähden. Teknisten laitteiden laajuus tai niiden ulkonäkö ei ole tiedossa poikkeamisluvan lausuntoaineistossa, joten tarkemmin asiaan ei voida ottaa kantaa.

Edellä esitetyn perusteella ennen poikkeamispäätöksen tekemistä on syytä varmistaa tarvittaessa rakennuspaikan nykyinen korkoasema mittauksin sekä tarkentaa rakennuksen lopulliset korkoasemat. Tämä selventää myös mahdollisia maa-aineisten siirtämisen määriä sekä helpottaa arvioimaan rakentamisen soveltuvuutta ja sijoittamisen edellytyksiä rakennuspaikalle.

Hakemukseen sisältyy alustava arvio datakeskuksen aiheuttamasta melutasosta, jonka mukaan voimassa olevat ohjearvot eivät ylity lähimmissä häiriintyvissä kohteissa. Hakemuksesta ei kuitenkaan ilmene, koskeeko esitetty arvio ainoastaan datakeskuksen normaalikäyttöä vai sisältääkö se myös varavoimageneraattoreiden käyttötilanteet. Ympäristölupavaiheessa tulee esittää tarkennettu melumallinnus, jossa arvioidaan erikseen muun muassa jäähdytyslaitteiden (korkeus noin 18 m) melun leviämistä sekä varavoimageneraattoreiden aiheuttamaa melutasoa.

Poikkeamislupahakemuksessa hankkeen ympäristövaikutuksia on kuvattu varsin yleisellä tasolla. Ympäristövaikutusten arviointia tulee tarkentaa ympäristölupahakemuksen yhteydessä. Hakemuksessa ei myöskään ole esitetty tietoa siitä, edellyttääkö hanke ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA-menettely). YVA-menettelyn tarpeesta pyydettävä kirjallinen lausunto Lupa- ja valvontavirastolta rakentamislupavaiheessa. Hakemuksessa ei ole esitetty tietoja datakeskuksen tai varavoimageneraattoreiden tehosta eikä myöskään datakeskuksessa syntyvän hukkalämmön hyödyntämisestä. Ympäristönsuojelulain mukaisen ympäristöluvan tarve määräytyy varavoimageneraattoreiden yhteenlasketun polttoainetehon perusteella (ympäristönsuojelulain 2014/527, liite 1, kohta 3a). Mikäli varavoimageneraattoreiden kokonaisteho ylittää 50 MW, edellyttää hanke Lupa- ja valvontaviraston myöntämää ympäristölupaa. Tätä pienemmät hankkeet edellyttävät kunnan myöntämää ympäristölupaa tai toiminnan rekisteröintiä.

Mikäli datakeskus vaatii ympäristöluvan, tulee ympäristölupahakemuksessa tarkentaa varavoimageneraattoreiden tarvitseman polttoaineen varastointia ja muita datakeskuksen aiheuttamia ympäristövaikutuksia.

Vastine:

Maa-ainesvallit ja niiden sijainnit esitetään hankkeen rakentamisluvan haun yhteydessä. Rakentamisluvan yhteydessä esitetään myös hankkeesta tarkemmin havainnollistavaa aineistoa, jotta hankkeen maisemavaikutukset voidaan arvioida riittävällä tarkkuudella.

Luvut tarkennetaan hakemukseen siten, että ne vastaavat asemapiirrosta. Datahallien vesikaton korkeus, toimisto-osan korkeus sekä katolle sijoitettavien teknisten laitteiden (jäähdytyslaitteet) enimmäiskorkeus esitetään yhdenmukaisesti hakemustekstissä sekä asemapiirroksessa. Lopulliset rakennuskorkeudet tarkentuvat rakentamislupavaiheessa. Nyt hakemuksessa esitetyt korkeudet ovat rakennusten ja rakennelmien maksimikorkeuksia.

Suunnitellut rakennukset ovat I–II-kerroksisia, mikä on asemakaavan mukaista. Teknisten laitteiden laajuus ja ulkonäkö esitetään tarkemmin rakentamislupavaiheessa havainnekuvien ja julkisivupiirustusten yhteydessä, jolloin maisemavaikutuksia voidaan arvioida tarkemmin.

Huomioidaan ympäristölupavaiheessa. Tarkennettu melumallinnus laaditaan ympäristölupahakemuksen yhteydessä, ja siinä arvioidaan erikseen jäähdytyslaitteiden melun leviäminen sekä varavoimageneraattoreiden aiheuttama melutaso lähimmissä häiriintyvissä kohteissa.

Hankkeen vaikutusten arviointia tarkennetaan ympäristölupahakemuksen yhteydessä. YVA-menettelyn tarpeesta pyydetään kirjallinen lausunto Lupa- ja valvontavirastolta rakentamislupavaiheessa.

Varavoimageneraattoreiden yhteenlasketun polttoainetehon perusteella selvitetään, edellyttääkö hanke Lupa- ja valvontaviraston myöntämää ympäristölupaa, kunnan myöntämää ympäristölupaa vai toiminnan rekisteröintiä ympäristönsuojelulain (527/2014) liitteen 1 kohdan 3a mukaisesti. Varavoimageneraattoreiden polttoaineen varastointi sekä muut datakeskuksen aiheuttamat ympäristövaikutukset tarkennetaan ympäristölupahakemuksessa.

Tekninen lautakunta:

Kiteen kaupungin tekninen lautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Kiinteistö on liitettävä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä varmistuttava etukäteen niin vesi- kuin viemäriverkoston kapasiteetista käyttäjän tarve huomioiden. Tällä alueella ei ole erillistä hulevesiverkostoa. Sen vuoksi on kiinnitettävä erityistä huomiota hulevesien hallintaan sekä laadittava siitä myös erillinen suunnitelma ennen rakentamista.

Vastine:

Kiinteistölle laaditaan hulevesien hallintasuunnitelma ennen rakentamisluvan hakemista.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto:

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla ei ole lausuttavaa poikkeamislupahakemukseen. Varastoitavien kemikaalimäärien mukaan toiminta edellyttää joko luvan hakemisen Tukesilta tai kemikaali-ilmoituksen tekemisen alueen pelastusviranomaiselle.

Pohjois-Karjalan ympäristöterveys:

Terveysvalvonnalla ei ole huomautettavaa asiasta.

Pohjois-Karjalan pelastuslaitos:

Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksen osalta.

Lisätiedot

Hankkeesta on julkaistu Kuntalain 108 §:n mukainen kuulutus Kiteen kaupungin verkkosivuilla sekä Koti-Karjala ja Puruvesi lehdissä 4.6.2026. Hakemusasiakirjat ovat olleet nähtävänä 4.6. – 18.6.2026 Kiteen kaavoitus- ja maankäytössä osoitteessa Kiteentie 9–11, 82500 Kitee. Kuulutuksen johdosta ei ole tullut yhtään mielipidettä tai huomautusta hankkeesta.

Poikkeamisen edellytykset

Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeamiselle on oltava erityinen syy, eikä poikkeaminen saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeaminen ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksen perustelut

Puoltavana tekijänä ja rakentamislain 57 §:n mukaisena erityisenä syynä voidaan todeta, että Puhoksen toimintaympäristön kehittäminen on yksi Kiteen kaupungin strategisista kärkihankkeista, ja alueen kehittäminen palvelee laajempia yhteiskunnallisia ja elinkeinopoliittisia tavoitteita.

Voimassa oleva Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen asemakaava (hyv. 29.1.2007 § 6) on todettu vanhentuneeksi eikä se enää vastaa alueen nykyisiä ja tulevia tarpeita. Kaupunginhallitus on 24.2.2025 § 56 käynnistänyt asemakaavan muutoksen laatimisen, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 11.2.–13.3.2026.

Hankkeen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 57 §:n edellytykset, eikä se aiheuta merkittävää haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Voimassa olevassa asemakaavassa määräala on osoitettu EO-1-alueeksi (maa-ainesten ottoalue), joka maa-ainesten oton päätyttyä voidaan ottaa teollisuus- ja varastokäyttöön. Määräalalla harjoitettu maa-ainesten ottotoiminta on päättymässä lähitulevaisuudessa.

Kiteen kaupunki on päivittämässä Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen asemakaavaa, jossa kaavamerkintä EO-1 on tarkoitus korvata T/kem (teollisuus- ja varastorakennusten alue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistava tai varastoiva laitoksen) sekä tehokkuuslukua nostetaan e = 0,70. Asemakaavamuutoksen vireilläolo sekä sen tavoitteet vahvistavat, että poikkeaminen on linjassa tulevan kaavatilanteen kanssa.

Liikenne järjestetään Lepikontien kautta, jota on hyödynnetty jo pitkään maa-ainestenoton yhteydessä. Liikennejärjestelyt tarkennetaan rakentamislupavaiheessa, ja liittymä Lepikontielle hyväksytetään tienpidosta vastaavalla viranomaisella. Datakeskuksen käytönaikaisen liikenteen vähäisyys huomioiden vaikutukset tieverkon toimivuuteen jäävät vähäisiksi.

Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, sillä se sijoittuu olemassa olevalle, jo voimakkaasti teollisuusalueen tarpeiden muokkaamalle maa-ainestenottoalueelle. Lähimmät pohjavesialueet, suojelualueet ja Natura 2000 -kohteet sijaitsevat riittävän etäällä, eikä hankkeella ole vaikutuksia niiden suojeluarvoihin tai tavoitteisiin.

Hanke ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla tai sen lähiympäristössä ei ole suojeltuja rakennuksia, muinaisjäännöksiä tai arvokkaita kulttuuriympäristökohteita. Hanke sijoittuu olemassa olevan teollisuusalueen kokonaisuuteen.

Hanke johtaa vaikutuksiltaan kohtalaisen merkittävään rakentamiseen mutta ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen sijoittuu olemassa olevalle teollisuusalueelle, eikä kohde sijaitse pohjavesialueella. Rakentamistehokkuuden kasvu on teollisuusalueella perusteltua ja tukee yhdyskuntarakenteen kestävää kehitystä keskittämällä toimintoja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Rakennusten mittakaava ja sijoittelu tulee sovittaa ympäristöön siten, että ne täyttävät sekä toiminnalliset että maisemalliset vaatimukset.

Hankkeen vaikutusten hallittavuus varmistetaan vaiheittaisessa lupamenettelyssä. Ennen rakennusluvan hakemista selvitetään, edellyttääkö hanke ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA).

Rakennuslupavaiheessa hankkeen vaikutukset tarkennetaan myös yksityiskohtaisilla selvityksillä ja suunnitelmilla. Meluvaikutukset osoitetaan melumallinnuksella siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot alittuvat lähimmissä häiriintyvissä kohteissa. Maisemavaikutusten arviointi perustuu havainnekuviin ja visualisointeihin, joissa esitetään myös

mahdolliset melu- ja maisemointivallit. Rakennusten korkeusasema, massoittelu ja julkisivuratkaisut suunnitellaan siten, että ne sopeutuvat ympäröivään teolliseen maisemaan.

Hulevesien ja valumavesien hallinta suunnitellaan kokonaisuutena rakentamisluvan yhteydessä, mukaan lukien työmaavaiheen vesienhallinta. Samoin alueen tekniset ratkaisut, kuten sähkönsyöttö, liikennejärjestelyt ja turvallisuusratkaisut, täsmennetään lupavaiheessa.
Datakeskuksen suunniteltu suljettu jäähdytysjärjestelmä vähentää merkittävästi vedenkulutusta ja ympäristövaikutuksia, ja mahdollisiin vuoto- tai valumatilanteisiin varaudutaan teknisin hallintakeinoin. Melu- ja maisemavaikutuksia voidaan tehokkaasti lieventää suunnitteluratkaisuilla, kuten maavalleilla ja kasvillisuudella.

Kokonaisuutena hanke tukee kaupungin elinvoimaa ja strategisia tavoitteita vahvistamalla teollista toimintaa, digitaalista infrastruktuuria sekä edistämällä investointien ja uuden yritystoiminnan sijoittumista alueelle.

Poikkeamiseen sisältyy sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuus harkintaa. Vaikka lain mukaiset edellytykset tulisivat täytetyksi, on erikseen harkittava, onko poikkeaminen tarkoituksenmukaista. Päätöksessä on huomioitava muun muassa hallintolain 6 §:n mukaiset yleiset hallinnon oikeus- periaatteet (mm. yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaate).

Esityslistan liitteenä Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen asemakaavakartta ja merkintöjen selvitykset. Oheismateriaalina tarkemmat kaavatiedot, sijaintikartta, kiinteistörekisteri, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasitustodistus, asemapiirustus, havainnekuva, aluekartta, ilmakuva, valtakirja, poikkeamislupahakemus, pöytäkirjanote 13.10.2025 § 340, Kuntalain 108 §:n mukainen ilmoitus, lausunnot ja niiden vastineet.

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen, puh. 040 105 1232, antti.juntunen@kitee.fi

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan em. hakemukselle seuraavilla ehdoilla:

- Ennen rakennusluvan hakemista on selvitettävä, edellyttääkö hanke ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA-menettely). Mikäli arviointi osoittautuu tarpeelliseksi, rakennuslupaa ei voida myöntää ennen YVA-menettelyn päättymistä. YVA-lain 25 § mukaisesti viranomainen ei saa myöntää lupaa hankkeen toteuttamiseen ennen kuin se on saanut käyttöönsä arviointiselostuksen ja perustellun päätelmän.

- Rakennuslupavaiheessa on esitettävä melumallinnus, joka osoittaa, että hankkeen aiheuttama melu ei ylitä lähimmissä häiriintyvissä kohteissa niille asetettuja ohje-, tai raja-arvoja (VNp 993/1992).

- Rakennuslupahakemukseen on liitettävä havainne materiaalia (esim. julkisivuhavainnekuvat ja/tai maisemaan sovitettu visualisointi), jonka avulla hankkeen maisemavaikutukset voidaan arvioida. Materiaali on laadittava tarkentuneiden rakennussuunnitelmien perusteella. Mahdolliset maa-ainesvallit ja niiden sijainnit tulee esittää suunnitelmissa.

- Rakennus tulee sopeuttaa korkeusasemaltaan, muodoltaan ja massoitteluperiaatteiltaan ympäristöönsä, ja rakennuksen tulee julkisivuiltaan soveltua ympäröivään rakennuskantaan.

- Hulevesien hallinnan osalta on rakentamisluvan yhteydessä esitettävä hulevesien ja valumavesien hallintasuunnitelma riittävässä laajuudessa, myös työmaavesien osalta.

- Alueen huolto- ja pelastusyhteydet sekä liittymät tulee esittää rakennuslupahakemuksessa ja tieliittymä Lepikontielle tulee hyväksyttää tienpidosta vastaavalla viranomaisella.

Poikkeamislupapäätöksestä määrätään perittäväksi kaupunginhallitus 12.1.2026 5 §:ssä hyväksytyn taksan mukainen maksu 540 euroa. Kielteinen päätös 360 euroa. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Tähän päätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Itä-Suomen hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien. Ennen rakentamisen aloittamista on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja esitettävä todistus tämän päätöksen lainvoimaisuudesta.

Päätös lähetetään tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: Maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen oli läsnä keskustelun aikana, ei osallistunut päätöksentekoon.