

Rakennuslupahakemus lämpökeskuksen ja autokatoksen rakentamiseksi, Kiteen Lämpö Oy

110/10.03.00.02/2023

Ympäristölautakunta 12.04.2023 § 24

Kiteen Lämpö Oy on hakenut rakennuslupaa uuden lämpökeskuksen ja autokatoksen rakentamiseksi Kiteen rakennusvalvonnasta kiinteistölle 260-423-0004-0015 Lämpökeskus, osoitteeseen Arppentie 24, 82500 Kitee. Samalla hakemuksella haetaan myös maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta aloittaa rakennustyöt ennen kuin rakennuslupapäätös on saavuttanut lainvoimaisuuden.

Hankkeen yleiskuvaus

Hankkeen tarkoituksena on rakentaa olemassa olevan lämpökeskuksen paikalle 5,5 MW:n, pääasiassa puupolttoainetta käyttävä KPA-kattilalaitos, jossa on hukkalämmön talteenottojärjestelmä. Rakennusaikaiseen lämmöntuotantoon on käytössä entisen Arppen laitoksen varakattilakontti (kaksi kpl 4 MW:n kevytöljykattilaa). Kontti on tilapäisesti sijoitettu lämpökeskustontin takaosaan. Uusi lämpökeskus on määrä ottaa käyttöön talvella 2023-2024 ja luovuttaa rakennuttajalle keväällä 2024.

Rakennushanke toteutetaan kolmessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa puretaan olemassa oleva KPA-lämpökeskus, seulomo, siirrettävä öljylämpökeskus sekä savupiippu perustuksineen. Olemassa olevaa polttoaineen vastaanottoasemaa ei pureta. Lämpökeskuksen purkamiselle on käsitelty purkuilmoitus rakennusvalvonnan toimesta. Toisessa vaiheessa toteutetaan maanrakennus- ja perustustyöt. Kolmannessa vaiheessa toteutetaan lämpökeskuksen sekä autokatoksen rakentaminen ja polttoaineen vastaanottoaseman saneeraus.

Rakennuspaikan kaavatilanne

Rakennuspaikalla on voimassa Kiteen keskustan yleiskaava, joka on tullut voimaan 1.8.2022. Osayleiskaavassa kyseessä oleva rakennuspaikka on merkitty ET-1 kaavamerkinnällä (Yhdyskuntateknisen huollon alue). Rakennusoikeutta alueella on tehokkuusluvun $e=0,4$ mukaisesti. Yleiskaavan määräysten mukaisesti, yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena T-1 ja ET-1 alueille.

Rakennuspaikan pinta-ala on sama kuin kiinteistön pinta-ala (9997 m²). Rakennusoikeutta on näin ollen $9997 \times 0,4 = 3999$ m².

Rakennuspaikan ja rakennushankkeen rakennukset

Entisen lämpökeskuksen purkamisen jälkeen rakennuspaikalla on polttoaineen vastaanottoasema 850 k-m² sekä CHP-laitos 15 k-m². Rakennettava lämpökeskus on kaksikerroksinen ja kerrosalaltaan 788 k-m². Autokatos on pohjapinta-alaltaan 77 m². Rakennuspaikan rakennusoikeus riittää hankkeen toteuttamiseen.

Aloittamisoikeus

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaan ”*lupaviranomainen voi perus-tellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee*

muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennus-, toimenpide- tai maisematyölupaa taikka 161, 162 tai 163 §:ssä säädettyä laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Oikeudesta päätetään yleensä edellä tarkoitetun päätöksen yhteydessä. Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.”

Hakija on esittänyt rakennustyön aloittamisen vakuudeksi Kiteen rakennusvalvontaviranomaisen voimassa olevan taksan mukaista vakuutta. Vakuuden määrä on taksan mukaan 75 € rakennuksen pohjapintaneliömetriltä. Vakuussumma on 765 m² x 75 € = 57 375 €.

Hakija on perustellut hakemuksessa aloittamisoikeuden tarvetta rakentamishankkeen tiukalla aikataululla, jonka tarkoituksena on mahdollistaa rakennuksen käyttöönotto joulukuussa 2023. Aikataulu edellyttää, että rakennuksen perustuksia päästään toteuttamaan mahdollisimman pian, kun purkutyöt on saatu tehtyä.

Vähäinen poikkeaminen

Hankkeessa on tarve poiketa vähäisesti ympäristöministeriön käyttöturvallisuusasetuksesta 1007/2017 yhden porrassyöksen osalta. Korjaamotilan porrastus varastotasanteelle ei täytä käyttöturvallisuusasetuksen 1007/2018 mukaisia vaatimuksia (etenemävaatimus > 270 mm ja nousuvaatimus < 180 mm). Suunnitelmien mukaan portaan etenemä on 225 mm ja nousu 206 mm. Perusteina poikkeamiselle on, että porrastus on vain henkilökunnan käytössä eikä korjaamotilassa ole muuta paikkaa tai tilaa asentaa porrasta korjaamotilan käyttötarkoituksen takia.

Lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen tarvitaan rakennuslupa. Rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella on kirjattu maankäyttö- ja rakennuslain pykälään 136 §.

Sovelletut oikeusohjeet;

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 117 a - l §, 120 a - g §, 125 §, 130 §, 131 §, 133 §, 136 §, 142 §, 144 §, 150 §, 171 § ja 175 §.

Maankäyttö- ja rakennusasetus soveltuvin osin.

Liitteet ja oheismateriaali

Liitteenä ehdotus rakennuslupapäätökseksi (lupatunnus 23-0046-R). Ehdotus sisältää mm. hankkeen perustiedot, liiteasiakirjat, suunnittelijat, edellytetyt nimettävät suunnittelijat ja laadittavat erityissuunnitelmat, edellytetyt työnjohtajat, viranomaiskatselmukset sekä lupaehdot.

Oheismateriaalina on Lupapiste-palvelun kautta toimitettu rakennuslupahakemus sekä hakemuksen liitteet (27 kpl).

Valmistelija ja esittelijä

Valmistelija ja esittelijä: rakennustarkastaja Henri Asikainen,
puh. 040 105 1217, henri.asikainen@kitee.fi.

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta hyväksyy esitetyt suunnitelmat ja päättää myöntää rakennusluvan esitetyn rakennuslupapäätösehdotuksen mukaisin ehdoin.

Ympäristölautakunta myöntää myös luvan aloittaa rakennustyöt ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta esitettyä vakuutta (57 375 €) vastaan. Esitetty vakuus on asetettava rakennusvalvonnan antamien ohjeiden mukaisesti ennen rakennustyön aloittamista. Lisäksi myönnetään vähäinen poikkeaminen rakennuslupapäätöksen yhteydessä varastotilan portaiden nousun ja etenemän suhteen.

Samalla ympäristölautakunta päättää, että lupapäätöksestä peritään Kiteen rakennusvalvontaviranomaisen voimassa olevan taksan mukainen maksu.

Perustelut: Hanke täyttää MRL 136 §:n mukaiset rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella. Aloittamisoikeuden myöntämiselle on perusteet eikä sen myöntäminen tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, kun vakuus on asetettu. Muut perusteet on esitetty edellä sekä rakennuslupapäätösehdotuksessa.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon MRL 142 § mukaisesti. Julkisanopäivä on sama päivämäärä, jolloin tämä kyseessä oleva ympäristölautakunnan kokouspöytäkirja, asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuille.

Tästä päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen päätösehdotuksena olevan liitteen valitusosoituksen mukaisesti.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.