

Teollisuustie 17 kiinteistön poikkeamislupahakemus

67/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 24.02.2025 § 55

Hakija

Hakija hakee rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista tuotantolaitoksen laajennukselle (600 m²) konehuonetta ja muuntamoa varten.

Kaavoitustilanne, rakentamisrajoitukset

Alueella on voimassa Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen asemakaava, joka on hyväksytty Kiteen kaupunginvaltuustossa 29.1.2007 § 6. Rakennuspaikan kaavamerkintä on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Lisäksi rakennuspaikalla ovat voimassa kaavamerkintä (II) joka osoittaa rakennusten suurimman sallitun kerrosluvun ja kaavamerkintä e=0,15, joka ilmoittaa tehokkuusluvun eli kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan.

Rakennuspaikan läheisyydestä löytyy kaavamerkintä (pv), joka tarkoittaa tärkeää veden hankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

Tilatiedot ja hakemuksen kohde

Rakennuspaikka sijaitsee kokonaisuudessaan 5,5436 ha:n suuruisella 540 002 -nimisellä kiinteistöllä, kiinteistötunnus 260-429-25-9 Kiteen kaupungissa, Puhoksen teollisuusalueella, korttelissa 74 tontilla 2.

Poikkeamishakemuksella haetaan poikkeamislupaa rakentaa tuotantolaitoksen laajennus konehuonetta ja muuntamoa varten. Olemassa olevissa tiloissa ei ole riittävästi tilaa tekniikalle palvellakseen kaikkien tuotantotilojen tekniikkaa.

Kiinteistöllä poiketaan laajennuksen myötä rakennustehokkuusluvun (e) osalta. Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen asemakaavan mukainen rakennustehokkuusluku on 0,15 joka on ylittynyt jo aiemmissa rakennushankkeissa, joten tällä hetkellä tehokkuusluku on 0,21 ja kasvaa 600 m²:n laajennuksen myötä lukuun 0,22. Tontin pinta-ala 55 436 m², joista nykyisten tuotantorakennuksien yhteenlaskettu kerrosala on 9 174 m². Kiinteistön muiden rakennuksien yhteenlaskettu kerrosala on 2 241 m². Laajennuksen (600 m²) jälkeen kaikkien rakennusten yhteiskerrosala on yhteensä 12 015 m²,

Asianosaisten kuuleminen

Rakennuskohde sijaitsee Kiteen kaupungin omistamalla kiinteistöllä. Samoin naapurikiinteistöt ovat kaupungin omistamia. Tässä tapauksessa naapurien kuuleminen on Rakentamislain 63 §:n mukaan naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeeton, koska kohteen laajennus on jo kaikkien osapuolien tiedossa.

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.

Perustelut

Poikkeamisen tarve muodostuu siitä, että Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen asemakaavan mukainen rakennustehokkuusluku on 0,15 joka on ylittynyt jo aiemmissa rakennushankkeissa, joten tällä hetkellä tehokkuusluku on 0,21 ja kasvaa 600 m²:n laajennuksen myötä lukuun 0,22.

Jos haettu poikkeaminen ylittää yli 10 % rakennusoikeuden määrästä, niin maanomistajan on haettava poikkeamislupaa saadakseen lisää rakennusoikeutta.

Poikkeusluvan myöntämistä puoltavia asioita:

Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen rakennustehokkuusluku on erittäin pieni ($e = 0.15$). Tyypillisesti omakotitaloalueilla tehokkuusluku on $e = 0.2 - 0.4$ ja teollisuusalueilla $e = 0.4 - 0.6$. Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen asemakaavaselostuksessa 12.12.2006 mainitaan pienen tehokkuusluvun syy: Viranomaisneuvottelussa 1.3.2006 neuvottelussa todettua: *”Kaavaehdotuksen teollisuusaluevaraukset ovat selkeästi ylimitoitettuja ja niiden sijaintia pohjavesialueella tulisi välttää. Sovittiin linjauksista teollisuusaluevarausten vähentämiseksi ja rakennustehokkuuden vähentämisestä $e = 0.15$:a esitetyn $e = 0.30$ sijaan. Viranomaisneuvottelussa olivat Kiteen kaupungin, suunnittelutyötä tekevän konsultin, Pohjois-Karjalan ympä-ristökeskuksen, Tiehallinnon Savo-Karjalan tiepiirin ja Pohjois-Karjalan maakuntaliiton edustajat.”*

Lähes 20 vuotta sitten tehty linjaus rakennustehokkuusluvun pienentämiseksi on nykypäivänä määritelty alakanttiin.

Teollisuusaluevaraukset eivät ole enää ylimitoitettuja ja laajennuksen sijainti ei ole pohjavesialueella vaan sen läheisyydessä.

Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeamiselle on oltava erityinen syy. Teollisuushallin laajennus konehuonetta ja muuntamoaa varten on edellytys teollisuushallissa aloittavan yrityksen toiminnalle. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 oikeusperiaatteet (mm. yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja suhteellisuusperiaate).

Esityslistan liitteenä on Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen kaavakartta ja kaavamerkinnät selityksineen sekä asemakaavaselostus.

Oheismateriaalina sijaintikartta, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin

karttaote, lainhuutotodistus, rasisustodistus, poikkeamislupahakemus ja asemapiirustus.

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.

Poikkeamislupapäätöksestä määrätään perittäväksi kaupunginhallituksen 12.12.2022 §:ssä 338 hyväksytyn taksan mukainen maksu 450 euroa. Kielteinen päätös 300 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 Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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