

Puhoksen Teollisuustien poikkeamislupahakemus

186/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 16.06.2025 § 197

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Kiteen kaupunki hakee rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista Teollisuustien linjauksen muutoksesta aiheutuvasta käyttötarkoituksen muutoksesta. Hakemuksen kohde sijaitsee Kiteen Puhoksessa kiinteistöllä Teollisuusalue 260-429-25-14. Kohteessa on Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen asemakaavan (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.1.2007 § 6) T/Kem, teollisuus- ja varastoalueiden korttelialue, jolla on/jolle voidaan sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

Hakijana on Kiteen kaupunki ja hakemukselle on liitetty ote hallintosäännöstä, jonka mukaan teknisellä johtajalla on oikeus hakea lupia kaupungin puolesta.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Puhoksen teollisuusalueen liikennejärjestelmän kehittämis- ja rakennussuunnitelman mukaan satamaan rakennetaan satamaraide junaliikennettä varten. Nykyistä Teollisuustien linjausta muutetaan kohtisuorempaan tien ja radan risteämäkohdassa. Uusi linjaus ei pysy rakennuskaavan katualueella vaan viistää kaavan T/Kem aluetta. Poikkeamisen tarve muodostuu tästä käyttötarkoituksen muutoksesta eli T/Kem aluetta muutettaisiin kaavan katualueeksi suunnitelmapiirustuksen paaluvälillä PLV 900–1250.

Hakijan perustelut

Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti: ” *Paaluvälillä 0–150 haetaan liikenneturvallisempaa liittymävaihtoehtoa. Paaluvälillä 900–1250 haetaan muutoksella turvallisempaa kohtaamiskulmaa tulevaan pistoraiteeseen.* ”

Rakennussuunnitelman mukaan paaluvälillä 0–150 tapahtuva Teollisuustien linjauksen muutos pysyy asemakaavan mukaisen katualueen rajojen sisäpuolella, joten poikkeamista ei tarvitse hakea tämän osalta.

Asianosaisten kuuleminen

Rakennuskohde sijaitsee Kiteen kaupungin omistamalla kiinteistöllä. Osa naapurikiinteistöistä on myös kaupungin omistamia. Tässä tapauksessa naapurien kuuleminen kaupungin osalta on Rakentamislain 63 §:n mukaan naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeeton, koska kohteen laajennus on jo kaikkien osapuolien tiedossa. Muiden naapurien [REDACTED] ja [REDACTED] osalta heillä ei ole huomautettavaa hankkeen suhteen. Kohteen eteläpuolella kiinteistön 260-895-1-5524 Lepikontien osalta on kuultu [REDACTED]. Vastausta ei ole saatu kuulemispyyntöön maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaisessa ajassa.

Lisätiedot

Teollisuustien omistus- ja kunnossapitovastuu kuuluu [REDACTED]. Kaupunki on laittanut vireille tiekunnan tien lunastusmenettelyn ja 3.10.2024 on allekirjoitettu päätös tiekunnan kokouksessa Teollisuustien yksityistien tiekunnan lakkauttamisesta. Maanmittauslaitoksen mukaan katualuetta ei ole lohkottu omaksi kiinteistöksi, joten kaupunki on laittanut myös lohkomisen vireille 17.4.2025. Näin ollen alueen erottamista koskeva kiinteistötoimitus on pantu vireille (MRL 95.1 §) ja kunta saa katualueen haltuunsa, kun sitä ruvetaan rakentamaan tai muutoin tarvitaan käytettäväksi.

Poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §: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

Poikkeamiselle on merkittävä syy. Puhoksen toimintaympäristön kehittäminen on yksi Kiteen kaupungin kärkihankkeita. Puhoksen satama- ja teollisuusalueesta on rakentumassa vihreän teollisuuden, logistiikan, biometsätalouden ja kierrätysmateriaalien bioterminaalialue, joka on saavutettavissa kaikilla kuljetusmuodoilla. Satama-alueen rakentaminen palvelee paremmin lisääntyvän logistiikan tarpeita ja tämä katualueen muutos kaavasta on yksi tärkeimmistä edellytyksistä alueen toimivuudelle.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Poikkeamiseen sisältyy laillisuus- ja tarkoituksenmukaisuusharkintaa. 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 merkinnät selityksineen, Puhoksen teollisuusalueen liikennejärjestelmän kehittämis- ja rakennussuunnitelma. Oheismateriaalina ovat ote hallintosäännöstä, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuuto- ja rasiustodistus, poikkeamislupahakemus, tiekunnan kokouspöytäkirja ja katualueen lohkomisen vireilletulo ilmoitus.

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 myöntää poikkeamisluvan hakemuksen mukaiselle hankkeelle

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.

Merkintä: Kokouksessa pidettiin tauko klo 18:04-18:25.