

Rantalanpuisto -nimisen kiinteistön poikkeamislupahakemus

295/10.03.00.01/2025

Kaupunginhallitus 25.08.2025 § 278

Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Hakija hakee rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista matkaviestitukiaseman ja laitesuojan rakentamiseen AO-alueelle.

Poikkeamishakemuksen kohteena olevalla n. 360 neliömetrin suuruisella määräalalla Kiteen Sepänniemessä Tohmajärventien pohjoispuolella sijaitsevalla kiinteistöllä [REDACTED] (kiinteistötunnus [REDACTED]) on voimassa Kiteen Sepänniemi I ja II rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (hyv. 09.06.1978) kaavamerkintä AO (Omakotitalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue).

Hakijan tarkoitus on rakentaa matkaviestintukiasema, johon kuuluu 42 metriä korkea vapaasti seisova ristikkomasto sekä 62 m² laitesuoja. Tontille on myös tarkoitus rakentaa huoltotie Ainontien kautta sekä tarvittavat liittymäkaapeloinnit. Uudella mastolla on tarkoitus korvata Koulutie 3 tukiasema, johon ei ole kuormituksen takia mahdollista asentaa 5G laitteita.

Kiteen kaupunki ja hakija [REDACTED] ovat aikaisemmin 20.05.2025 allekirjoittaneet vuokrasopimuksen matkaviestiasemahankkeeseen liittyen, jossa Kiteen kaupunki vuokraa [REDACTED] noin 360 neliömetrin maa-alueen. Vuokrasopimus on ehdollinen. Telemaston rakentaminen edellyttää hyväksytyn poikkeamislupan, jonka päättää kaupunginhallitus. Mikäli vuokraajalle ei myönnetä poikkeamislupaa niin vuokrasopimus raukeaa.

Rakentamisrajoitus, poikkeamisen tarve

Kiteen Sepänniemi I ja II rakennuskaava AO-kaavamerkintä on tarkoitettu omakotitalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Kaava ei salli matkaviestitukiaseman toteuttamiseen tarvittavan infraktuurin rakentamista.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemusta seuraavasti: *"Rakennetaan matkaviestintukiasema, johon kuuluu $h = 42$ m vapaasti seisova ristikkomasto sekä $A = 62$ m² laitesuoja. Tontille tehdään huoltotie sekä tuodaan tarvittavat liittymäkaapeloinnit".*

Asianosaisten kuuleminen

Kiteen kaupunki on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa Rakentamislain 64 § mukaisesti hankkeen suhteen.

Kiteen kaupunki on pyytänyt lausunnot Väylävirastolta, Pohjois-Karjalan Elyltä ja Pohjois-Savon Elyltä. Lausuntojen sisältö esitetään seuraavassa tiivistetysti, sillä asiakirjat ovat päätöksen oheismateriaalina. Väylävirasto ja Pohjois-Karjalan ELY eivät kommentoineet poikkeamislupahakemusta.

Lausunnot:

Pohjois-Savon ELY-keskus:

Mikäli matkaviestitukiasemaa rakennettaessa joudutaan työskentelemään Tohmajärventien (Maantie 486) tiealueella, tulee hakea Pirkanmaan ELY-keskukselta työlupaa tiealueella työskentelyyn. Pohjois-Savon ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa hakemukseen.

Lisätiedot

Hankkeesta on julkaistu Kuntalain 108 §:n mukainen ilmoitus Kiteen kaupungin verkkosivuille 30.6.2025. Hakemusasiakirjat ovat olleet nähtävänä 30.6. – 14.7.2025 Kiteen maankäytössä ja rakennusvalvonnassa osoitteessa Kiteentie 9-11, 82500 Kitee. Ilmoituksen 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 tässä tapauksessa pitää sitä, että uudella mastolla korvataan Koulutie 3 tukiasema, johon ei ole kuormituksen takia ole mahdollista asentaa 5G laitteita. Uuden maston tulisi sijaita lähellä nykyistä tukiasemaa, jotta saadaan varmistettua 5G-verkon parempi kattavuus, signaalinlaatu ja nopeat yhteydet rakennusten sisätiloissa.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hanke ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Poikkeamiseen sisältyy sekä laillisuus- että tarkoituksenmukaisuusharkintaa. 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 ovat Kiteen Sepänniemi I ja II rakennuskaavakartta ja merkintöjen selitykset. Oheismateriaalina tarkemmat kaavatiedot, kiinteistörekisteriote, kiinteistörekisterin karttaote, lainhuutotodistus, rasiustodistus, asemapiirustus, maston julkisivupiirustus, huoltorakennuksen julkisivupiirustus, poikkeamislupahakemus, viranomaislausunnot, kuntalain mukainen ilmoitus ja maanvuokrasopimus.

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 hyväksyä em. poikkeamislupahakemuksen

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

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