

Tekniikkalautakunta

AIKA 17.07.2025 klo 17:15 -

PAIKKA Kunnanvirasto

ASIAT

§	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjan tarkastaminen	4
3	Poikkeamislupa/ Broby Board Oy/ Broas 15:146 (LP-624-2025-00080)	5
4	Rakentamislupa/ Broby Board Oy/ Broas 15:146 (LP-624-2025-00079)	9

PÖYTÄKIRJAN
NÄHTÄVÄNÄPITO Pöytäkirjan julkaisu yleiseen tietoverkkoon 22.07.2025

PUHEENJOHTAJA Kai Heiskanen

OSALLISTUJAT

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Heiskanen Kai	Puheenjohtaja
	Mattila Natalie	Varapuheenjohtaja
	Aksels Tuulikki	Jäsen
	Drockila Maj-Len	Jäsen
	Helle Tiina	Jäsen
	Joas Timo	Jäsen
	Kettunen Mira	Jäsen
	Larvi Tommy	Jäsen
	Sjögren Niklas	Jäsen
	Huovila Kari	Kunnanhallituksen edustaja
	Kahila Satu	Esittelijä
	Kaulio Janne	Esittelijä
	Paju Taija	Pöytäkirjanpitäjä
	Järnstedt Eemeli	Nuorisovaltuuston edustaja

1**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Tekltk 17.07.2025

Kokouskutsun antaa puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja.

Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat (asialista). Esityslista lähetetään mahdollisuuksien mukaan kokouskutsun yhteydessä.

Kokouskutsu lähetetään jäsenille ja niille, joilla on oikeus tai velvollisuus osallistua kokoukseen, toimitelimen päättämällä tavalla vähintään neljä (4) kalenteripäivää ennen kokouspäivää (hallintosääntö 121 §).

Avattuaan kokouksen puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden (hallintosääntö 129 §).

Päätösehdotus

Toimielin toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

2**Pöytäkirjan tarkastaminen**

Tekltk 17.07.2025 §

Pöytäkirjan kirjoittaa puheenjohtajan johdolla pöytäkirjanpitäjä.
Pöytäkirjan allekirjoittaa puheenjohtaja ja varmentaa pöytäkirjanpitäjä.
Pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla (hallintosääntö 141 §). Toimielin on päättänyt että pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Pöytäkirja pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä kunnan verkkosivuilla siten kuin KuntaL 140 §:ssä tarkemmin säädetään (hallintosääntö 142 §).

Päätösehdotus

Toimielin toteaa, että tämän kokouksen pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa eikä pöytäkirjantarkastajia valita.

Päätös

3

Poikkeamislupa/ Broby Board Oy/ Broas 15:146 (LP-624-2025-00080)

Tekltk 17.07.2025

252/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnalta haetaan Rakentamislain 57 §:n nojalla lupaa poiketa Siltakylän E18 liittymän asemakaavan laajennus -nimisen asemakaavan (voimaantulo: 7.2.2024) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu Siltakylän moottoritie liittymän luonteisnurkkaan kiinteistölle RN:o 624-417-15-146 sekä pieneltä osin kiinteistölle RN:o624-417-6-256.

Alueelle halutaan rakentaa kartonkituotteita valmistava kaksikerroksinen tehdasrakennus sekä erillinen väestösuojarakennus, jonka rauhanajan käyttö on laitoksen tavarantoimittajien kuljettajien sosiaalitila sekä jätehuoltotila. Lisäksi hankkeeseen kuuluu tarvittavat liikennealueet ja paikoitustilat sekä aidatun laitospihan ulkopuolelle toteutettava rekkaparkki tavarantoimitusta ja noutoa odottaville rekoille.

Alueen käyttöä ohjaa Siltakylän E18 liittymän asemakaava, jonka mukaan hanke sijaitsee pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja teollisuus-, palvelu- ja liikerakennusten korttelialueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TKY). Osin hanke kohdistuu myös asemakaavan osoittamalle katualueelle, osin kaavan osoittamalle suojaviheralueelle ja osin kaava-alueen ulkopuolelle.

Asemapiirustus on liitteenä. Sijaintikartta ja asemakaava ovat kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Hanke edellyttää poikkeamista asemakaavan osoittamasta rakennusoikeudesta, korttelirajoista ja katualueesta, rakennuslupa, kerrosluvusta, autopaikkojen vähimmäismäärästä ja julkisivujen puurimoituksesta.

Poikkeamislupahakemuksen lisäksi on haettu samanaikaisesti RakL 42 §:n mukaista rakentamislupaa, joka käsitellään tässä samassa kokouksessa omana asianaan.

Poikkeamislupahakemusta koskien on pyydetty lausuntoa Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta ja kunnan kaavoituksesta vastaavalta elinvoimapäälliköltä. Rakentamislupahakemukselle on pyydetty lausuntoa pelastusviranomaiselta, ympäristönsuojeluviranomaiselta ja ympäristöterveydenhuoltoviranomaiselta.

Asemakaavamääräysten mukaan alueelle sijoitettavien toimintojen tulee olla ympäristöä häiritsemättömiä. Ympäristönsuojeluvirainomaisena toimivan Kotkan ympäristöpalveluiden toimintayksikön ympäristönsuojelupäällikön kanssa käytyjen keskustelujen ja rakentamislupaa varten pyydetyn ympäristönsuojeluviranomaisen lausunnon perusteella voidaan todeta, ettei haetulle toiminnalle edellytetä ympäristölupaa eikä sen katsota aiheuttavan erityistä ympäristöhaittaa. Näin ollen voidaan todeta, että hanke soveltuu alueelle ja tukee asemakaavan tavoitteita.

Hanke ylittää asemakaavan salliman rakennusoikeuden määrän. Alueelle on asemakaavalla annettu tonttien rakennustehokkuudeksi 0,3 ja 0,4, joiden mukaan laskettuna koko alueen kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on karkeasti laskettuna noin 8 000 k-m². Hanke koskee rakennuksia kerrosalaltaan yhteensä 17 038 m². Asemakaava-alue kuitenkin on vielä kokonaan rakentumaton, joten muille tontin haltijoille ei aiheudu rakennusoikeuden ylityksestä haittaa tai epäyhdenvertaista kohtelua. Hankealueen kokonaispinta-ala ja kaavan teollisuusluonne huomioon ottaen voidaan todeta, ettei rakennusoikeuden ylityksen katsota olevan kohtuuton ja se olisi toteutettavissa myös kaavoituksellisin keinoin. Kun otetaan huomioon, että poikkeamisluvan myötä muutetaan koko asemakaava-alueen Malminsuontien lounaispuoli yhdeksi rakennuspaikaksi useamman tontin, kadun ja suojaviheralueiden sijaan, voidaan pitää kohtuullisena, että kokonaisrakennusoikeuskin tarkastellaan alueen kokonaisuuden mukaisesti. Rakennusoikeuden ylityksen voidaan siis katsoa olevan kohtuullinen ja perusteltu.

Asemakaavassa Malminsuontien lounaanpuoleinen alue on rajattu kortteleittain, jotka edelleen on rajattu ohjeellisiin tontteihin. Kahden erillisen korttelin välissä on kaavaan merkitty Malminpolku-niminen katu. Kun ohjeellisia tonttijakoja tai korttelirajoja ei noudateta, vaan koko alue varataan yhdelle hankkeelle, ei katumerkintä ole enää olennainen. Korttelialueista poikkeamisen myötä poiketaan myös kaavan osoittamista rakennusalueista, minkä ei kuitenkaan myöskään katsota olevan olennainen tai haitallinen poikkeaminen. Kaavan luonteelle ei katsota aiheutuvan haittaa poikkeamisesta, vaan hankkeen edelleen katsotaan olevan asemakaavan tavoitteiden mukainen. Tonttijako kaavassa on ohjeellinen.

Suunniteltu rakennus on kaksikerroksinen. Asemakaava sallii TKY-alueelle kaksikerroksiset rakennukset ja TY-alueelle yksikerroksiset rakennukset. Lisäksi kaavassa edellytetään, että moottoritien suuntaan avautuviin julkisivuihin olisi yhtenäisen ilmeen muodostamiseksi asennettava rakennuksen harjakorkeuden osittain ylittävä pystysuuntainen puurimoitus-rakenne. Edellä mainitut määräykset on annettu yksittäisten teollisuusrakennusten yhtenevän ja moottoritien suuntaan siistin ilmeen saavuttamiseksi. Nyt alueelle sijoitettavan yhden suuren rakennuksen myötä edellä mainittuja määräyksiä ei enää voida pitää tarpeellisina. Hankkeen kokonaiskuva tulee poikkeamisista huolimatta olemaan siisti ja ympäristöön hyvin soveltuva. Poikkeaminen voitaisiin myös toteuttaa kaavoituksen myötä.

Asemakaavassa on määritelty autopaikkojen vähimmäismäärät, joiden lukumäärä ei aivan hankeen osalta täyty. Autopaikkojen lukumäärät on kuitenkin kaavassa määritetty perustuen erillisiin hankkeisiin yhden suurhankkeen sijaan. Nyt suunnitellun hankkeen osalta asemapiirustukseen suunnitellut autopaikat voidaan katsoa hankkeen tarve huomioiden riittäviksi.

Kokonaisuudessaan suunnitelmien perusteella hanke täyttää vaatimukset kaavan toteutumisen, ympäristön huomioimisen ja sijaintiinsa hyvin sopivan ulkoasun kannalta.

ELY-keskuksen lausunto on oheismateriaalina. Lausunnon mukaan estettä poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole. Lausunnossa mainitut RakL 57 §:n mukaiset erityiset perustelut sekä MRA 85 §:n mukaiset hakemuksen liitteet on toimitettu kuntaan. Lisäksi lausunnossa mainitaan läheisen pohjavesialueen suojelu sekä alueella syntyvien hulevesien käsittely. Lausunnossa edellytetään, että poikkeamislupaan asetetaan ehto hulevesisuunnitelman toimittamisesta rakentamisluvan yhteydessä. Hulevesien käsittelevästä on keskusteltu hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden kanssa, ja hulevedet suunnitellaan käsiteltäviksi kaavamääräysten mukaan. Hulevesisuunnitelma on sovittu toimitettavaksi rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloitusta, ja se hyväksytetään erikseen ympäristönsuojeluviranomaisella ennen toteutusta.

ELY-keskuksen lausunnon mainintaan MRA 85 §:n mukaista liitteistä koskien on hakija esittänyt valtakirjan hakemuksen hakemiselle kummankin maanomistajan osalta.

Kunnan maankäytöstä ja kaavoituksesta vastaavan elinvoimapäällikön lausunnossa todetaan seuraavaa:

”Pyhtään kunnan kaavoitus ja maankäyttö puoltaa hakemuksen mukaista rakentamista.

Suunniteltu rakentaminen on asemakaavan mukaista eikä estä kaavan toteuttamista. Hanke sijoittuu tarkoituksenmukaisesti alueelle, jolle on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, palvelu-, ja liiketoimintoja, ja se on yhteensopiva alueen yleisen rakenteen ja käyttötarkoituksen kanssa.

Suunnitelmat vastaavat asemakaavan tavoitteita sekä alueelle asetettuja toiminnallisia ja ympäristöllisiä vaatimuksia. Ne tukevat kaavan mukaista alueen käyttötarkoitusta ja edistävät sen keskeisten periaatteiden toteutumista, kuten laadukkaan ja yhtenäisen teollisuusalueen muodostumista sekä toimintojen soveltuvuutta ympäristöön. Näin ollen suunniteltu rakentaminen on kaavaratkaisun tavoitteiden mukaista eikä muuta alueen käyttötarkoitusta tai rakenteellista luonnetta.”

Kunta on lisäksi suorittanut naapurien kuulemiset RakL 64 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

RakL 57 §:n mukaan poikkeamista ei 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.

Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, sen ei katsota vaikeuttavan luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemisen tavoitteiden saavuttamista, johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamislupaa ei yleisesti ottaen voida myöntää, mikäli poikkeaminen on luonteeltaan sellainen, jota ei voitaisi toteuttaa myös kaavapäivityksen myötä. Kaikkien hankkeeseen liittyvien poikkeamien katsotaan kuitenkin olevan sellaisia, jotka olisivat toteutettavissa myös kaavoittamalla.

Poikkeamisluvan myöntämiselle ei katsota olevan esteitä, ja sille voidaan katsoa olevan perusteltu syy.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Merkittävä vaikutus.

Sovelletut lainkohdat: RakL 57 §, 64 §

Päätösehdotus

Tekniikkalautakunta päättää edellä esitetyin perusteluin, että poikkeamislupa myönnetään. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta.

Päätös

Oheismateriaali

Otsikko
Asemapiirros
Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto poikkeamislupahakemuksesta kiinteistölle 624-417-15-146 Pyhtää 18.6.2025

4

Rakentamislupa/ Broby Board Oy/ Broas 15:146 (LP-624-2025-00079)

Tekltk 17.07.2025

253/10.03.00.01/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään kunnan tekniikkalautakunnalta haetaan RakL 42 §:n nojalla rakentamislupaa tehdasrakennuksen rakentamiselle kiinteistöjen RN:o 624-417-15-146 ja 624-417-6-256 alueelle Siltakylän moottoriteliittymän luonteisnurkkaan.

Rakentamislupa käsitellään RakL 186 §:n mukaisesti lainvoimaa vailla olevan poikkeamisluvan perusteella. Poikkeamislupa-asia on käsitelty edellisessä pykälässä.

Pyhtään hallintosäännön 13 §:n mukaan rakennustarkastaja ratkaisee asiat, jotka koskevat rakentamisluvan myöntämistä, kun uutta tai muutettavaa kerrosalaa on enintään 1 200 m². Hankkeeseen kuuluvien rakennusten kokonaiskerrosala on 17 038 m². Näin ollen asian ratkaisuvallta on kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimivalla tekniikkalautakunnalla.

Rakentamislupahakemus koskee kartonkituotteita valmistavaa kaksikerroksista tehdasrakennusta sekä erillistä väestösuojarakennusta, jonka rauhanajan käyttö on laitoksen tavarantoimittajien kuljettajien sosiaalitila sekä jätehuoltotila. Lisäksi hankkeeseen kuuluu tarvittavat liikennealueet ja paikoitustilat sekä aidatun laitospihan ulkopuolelle toteutettava rekkaparkki tavarantoimitusta ja noutoa odottaville rekoille.

Pääpiirustukset ja sijaintikartta ovat kokouksessa nähtävillä tarvittaessa.

Hanke sijoittuu pääosin asemakaava-alueelle kiinteistölle RN:o 624-417-15-146, mutta pieneltä osin alueen toiminnot koskien pysäköintialueita sijoittuvat myös kaava-alueen ulkopuolelle kiinteistölle RN:o 624-417-6-256. Näin ollen asian käsittelyssä on sijoittamisen edellytysten osalta huomioitava RakL 44 §:n lisäksi osin myös RakL 45 §. Hankkeen ei kuitenkaan katsota täyttävän AKL 16 §:n mukaisia suunnittelutarvealueen tunnusmerkkejä, joten RakL 46 §:n mukaiselle tarkastelulle ei ole tarvetta.

Hanke täyttää RakL 44 §:n ja 45 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset sekä asemakaava-alueella että asemakaava-alueen ulkopuolella.

Hakija on esittänyt valtakirjan kummankin kiinteistön maanomistajan osalta hakemuksen hakemiselle.

Hakemuksen käsittelyä varten on pyydetty lausuntoa pelastusviranomaiselta, ympäristönsuojeluviranomaiselta sekä

ympäristöterveydenhuoltoviranomaiselta. Lausunnot ovat tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Pelastusviranomainen on suorittanut hankkeeseen ryhtyvän ja hankkeen suunnittelijoiden kanssa viranomaispalaverin ennen lausunnon antamista. Lausunnossa huomautetaan pienistä muutoksista koskien palo-osastointia, paloturvallisuussuunnitelman laadinnasta, hätäsuihkujen tarpeesta sekä sammutusvesiputkistoon liittyvästä uudesta standardista. Lisäksi lausunnossa todetaan, että hankkeessa on tarpeellista suorittaa pelastusviranomaisen toimesta tarkastus rakennushankkeen aikana.

Hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden kanssa on keskusteltu paloturvallisuussuunnitelmasta ja muista pelastusviranomaisen edellyttämistä suunnitelmapäivityksistä. Suunnitelmat on sovittu toimitettavaksi ja hyväksyttäväksi pelastusviranomaisella ennen rakennustyön aloittamista.

Ympäristönsuojeluviranomainen toteaa lausunnossaan seuraavaa:

”Toiminta-alueelle kertyvien hulevesien käsittelystä ja johtamisesta on laadittava suunnitelma. Suunnitelman on katettava myös rakentamisen aikainen hulevesien hallinta. Hulevesien johtamisesta ei saa aiheutua haittaa, vahingollista tulvimista tai vettymistä tai muuta haittaa toiselle kuuluvalla alueella tai läheisille pohjavesialueille. Mahdolliset öljyiset hulevedet on johdettava hulevesijärjestelmään öljynerotuksen kautta.”

Hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden kanssa on keskusteltu hulevesisuunnitelmaan liittyen, ja on sovittu, että hulevesisuunnitelma toimitetaan ennen rakennustyön aloittamista. Hulevesisuunnitelma hyväksytetään ympäristönsuojeluviranomaisella.

Ympäristöterveydenhuoltoviranomainen toteaa lausunnossaan seuraavaa:

”Tontti rajoittuu pohjavesialueen suojavyöhykkeeseen. Tämä on huomioitava rakennusvaiheessa ja toiminnan aikana. Suunniteltu lumen keräyspaikka ei ole ideaali, koska lumen sulaessa maahan voi päästä epäpuhtauksia. Myöskään edes väliaikainen kemikaalien säilyttäminen lähellä suojavyöhykettä ei ole suotavaa.

Tontin välittömässä läheisyydessä ei ole asutusta. Jotta naapureille ei aiheudu terveyshaittaa rakennusvaiheessa, on toivottavaa välttää esimerkiksi melua tai tärinää aiheuttavia töitä yöaikana.

Kymenlaakso on rapakivialuetta, joten rakennusvaiheessa tulee huomioida, kuinka radonkaasun kertyminen sisäilmaan estetään.

Tehdasrakennus sijaitsee osittain liikennemelualueella ja toimistotilat on suunniteltu lähimmäksi moottoritietä. Lisäksi tuotantolaitteet tuottavat melua. Nämä asiat on huomioitava jo suunnitteluvaiheessa. Toisin sanoen äänieristyksen tulee olla riittävä etenkin toimistotilojen osalta.

Suunniteltu toiminta vaatii vettä ja pohjapiirustuksiin oli merkitty erilaisia vesialtaita ja kanaaleja. Tämän tyyppiset ratkaisut saattavat vaarantaa tiloissa työskentelevien terveyden, mikäli vedessä on legionellabakteereita. Legionellariskin pienentämiseksi olisi hyvä selvittää mahdollisuudet esimerkiksi kattaa rakenteita vesialtaiden ja kanaalien kohdalla, jotta aerosolien pääsemistä hengitysilmaan voitaisiin vähentää.”

Myös ympäristöterveydenhuollon lausunnon mukaiset huomiot huomioidaan rakentamislupavaiheen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kunta on lisäksi suorittanut naapurien kuulemiset RakL 63 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeen johdosta.

Rakentamisluvan myöntämiselle ei katsota olevan estettä.

Yritysvaikutusten arviointi: Merkittävä yritysvaikutus.

Sovelletut lainkohdat: RakL § 42, § 43, § 43 b §, 44 §, 45 §, 63, § 186

Päätösehdotus

Tekniikkalautakunta päättää edellä esitetyin perusteluin myöntää rakentamisluvan hakemuksen mukaisesti.

Rakentamista ei saada aloittaa ennen kuin poikkeamislupa on tullut lainvoimaiseksi.

Ennen rakentamistyön aloittamista on toimitettava rakennusvalvontaan alueen hulevesisuunnitelma ja paloturvallisuussuunnitelma sekä muut suunnitelmapäivitykset pelastusviranomaisen ja ympäristöpalveluiden lausuntojen mukaisesti. Muut rakentamisluvan ehdot annetaan rakennustarkastajan määrättäväksi.

Päätös