



Pyhtää  
Tekniikkalautakunta  
Pyttis  
Teknisknämnden

Kuulutukseen menevät luvat  
Beslut som ska meddelas  
(RakL)

Da 61/2025  
22.7.-28.8.2025

Päätöspäivä  
Beslutsdatum  
17.7.2025

Kuulutuspäivä  
Kungörelsedatum  
22.7.2025

Lupatunnus  
Lovnummer  
§

Hakijat  
Sökande  
Kiinteistö  
Fastighet  
Lupatyyppi  
Lovtyp  
Toimenpide  
Åtgärd

624-2025-9  
§ 40  
Myönnetty  
Beviljat

624-417-15-146 (Broas)  
Poikkeamislupapäätös  
Beslut om undantagbehov  
Teollisuusrakennuksen rakentaminen  
Byggning av en industribyggnad

Kuulutus ajalla/ Påseende vid: 22.7-28.8.2025



**Pyhtää  
Tekniikkalautakunta**  
**Pyttis  
Teknisknämnden**

**Kuulutukseen menevät luvat  
Beslut som ska meddelas**  
(RakL)

**Päätöspäivä  
Beslutsdatum  
17.7.2025**

**Kuulutuspäivä  
Kungörelsedatum  
22.7.2025**

#### Muutoksenhaku

Päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitus on tehtävä kirjallisesti asianomaiselle hallinto-oikeudelle 30 päivän kuluessa tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan.

Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä tai päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivuilla. Käyttäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä sekä jälkeisenä arkipäivänä. Postiin valitus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valituksenajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valitus pyydetään toimittamaan ensisijaisesti sähköpostitse osoitteella:  
[ita-suomi.hao@oikeus.fi](mailto:ita-suomi.hao@oikeus.fi)  
tai  
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Postitse  
Itä-Suomen hallinto-oikeus  
Osoite: Minna Canthin katu 64, PI 1744, 70101 Kuopio



**Pyhtää  
Tekniikkalautakunta  
Pyttis  
Teknisknämnden**

**Kuulutukseen menevät luvat  
Beslut som ska meddelas**  
(RakL)

Da 61/2025  
22.7.-28.8.2025

**Päätöspäivä  
Beslutsdatum  
17.7.2025**

**Kuulutuspäivä  
Kungörelsedatum  
22.7.2025**

#### Sökande av ändring

Den som är missnöjd med beslutet har rätt att få ärendet behandlat av Östra Finlands förvaltningsrätt. Överlagandet ska lämnas skriftligen till vederbörande förvaltningsdomstol inom 30 dagar från dagen för offentliggörandet.

Rättelseyrkandet måste göras inom 30 dagar från det att beslutet har delgivits, utan att räkna med den dagen. Beslutet anses ha kommit till de som har rätt att överklaga på den sjunde dagen efter att brevet skickades eller kungörelsen om beslutet publicerades på myndighetens webbplats. När vanlig elektronisk delgivning används anses parten ha fått kännedom om beslutet, om inget annat visas, den tredje dagen efter att meddelandet skickats.

Om den sista dagen för rättelseyrkandet är en helgdag, självständighetsdag, första maj, jul- eller midsommarafton eller en helgfri lördag får rättelseyrkandet sändas den första vardagen efter detta. Handlingarna bör inlämnas till posten i så god tid att de hinner fram till rättelseyrkans sista dag före utgången av kansliets öppettid.

Rättelseyrkandet riktas till adress  
ita-suomi.hao@oikeus.fi  
eller  
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Med post  
Itä-Suomen hallinto-oikeus  
Osoite: Minna Canthin katu 64, PI 1744, 70101 Kuopio



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

Tekltk 17.07.2025 § 40  
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 moottoriteliittymän luonteenurkkaan 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, rakennusala- ja 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-m<sup>2</sup>. Hanke koskee rakennuksia kerrosalaltaan yhteensä 17 038 m<sup>2</sup>. 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 poikkeamislupan 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 ohjeellisin tontein. 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 hankkeen 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 suojeleu 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

Hyväksyttiin.

Lisäksi tekniikkalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että alueen asemakaavapäivitystyö käynnistetään.

Otteen oikeaksi todistaa Pyhtään kunnassa

18.07.2025

Taija Paju  
Pöytäkirjanpitäjä

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 40****VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

**Valitusoikeus**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*).

**Valitusaika**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Asian katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin jo kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Käytettäessä muuta tiedoksiantotapaa tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Milloin kysymyksessä on sijaistiedoksianto, tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valitusviranomainen**

Valitus tehdään Itä-Suomen hallinto-oikeudelle:

Postiosoite: PL 1744

Käyntiosoite: Minna Canthin katu 64, 70101 Kuopio

Sähköpostiosoite: ita-suomi.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 43314

Puhelinnumero: 029 56 42501

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinemaksulaissa (1455/2015) säädetään.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Pyhtään kunnan kirjaamosta.

PYHTÄÄN KUNTA

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Tekniikkalautakunta

§ 40

17.07.2025

Osoite: Motellikuja 4, 49220 Siltakylä

Sähköpostiosoite: [kirjaamo@pyhtaa.fi](mailto:kirjaamo@pyhtaa.fi)

Puhelinnumero: (05) 4601 5600

Kunnanviraston aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9-15.

