

Poikkeamislupa/ Heinlahti 13:18/ NWJ FIN OY-Mokrantie/ LP-624-2025-00140

Tekltk 10.03.2026 § 17
507/10.03.00.02/2025

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

NWJ FIN Oy hakee Pyhtään tekniikkalautakunnalta Rakentamislain 57 §:n nojalla lupaa poiketa Heinlahden osayleiskaavan (voim. 16.9.2014) määräyksistä.

NWJ FIN Oy haluaa rakentaa sähköenergiavaraston Heinlahdessa sijaitsevalle kiinteistölle RN:o 624-401-13-18. Akkuvarasto on tarkoitus liittää 20 kV keskijänniteverkkoon turvaamaan sähkönjakelua mm. häiriötilanteita varten. Konttimallinen akkuvarasto on kokonaisalaltaan 29 m².

Asemapiirustus on oheismateriaalina, muut pääpiirustukset ovat tarvittaessa kokouksessa nähtävillä. Sijaintikartta on tarvittaessa kokouksessa nähtävillä.

Kiinteistön käyttöä ohjaavan osayleiskaavan kaavamääräysten mukaan alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta (MU). Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön. Maataloudessa ja metsänhoidossa on huomioitava alueen ulkoilukäyttö. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia. Näin ollen asian ratkaisu edellyttää poikkeamislupamenettelyä.

Hankkeen perustelut on hakemuksessa esitetty seuraavasti:

”Haemme poikkeamista rakennuspaikan kaavallisiin vaatimuksiin siten, että voimme asentaa konttimallisen sähköenergiavaraston kaavamerkinän MU-alueelle.

Akkuvaraston toiminnan ja asentamisen kannalta on oleellista sen sijoittuminen 20 kV keskijännitteen läheisyyteen ja riittävän kantavan tieyhteyden läheisyyteen. Suunnitellun rakennuspaikan läheisyydessä kulkee tarvittava 20 kV sähkölinja.

Rakennuspaikan sijoittaminen kaavan MU-alueelle ei oleellisesti estä kaavan toteutumista.

Rakennushankkeen koko huomioiden sen vaikutukset ovat vähäiset.”

Poikkeamisluvan lisäksi NWJ FIN Oy on hakenut hankkeelle rakentamislupaa. Voidaan tulkita, että kyseessä ei ole RakL 2 §:n mukainen rakennus, mutta rakennuskohteella voidaan katsoa olevan RakL 42 §:n mom 2 mukaista vähäistä merkittävämpää vaikutusta ympäristönäkökohtiin ja rakentamisen voidaan katsoa edellyttävän viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi. Näin ollen hankkeelta edellytetään rakentamislupaa.

ELY-keskukselta on saatu hyväksyntä tieliittymän rakentamisesta ELY-keskuksen omistamalle Mokrantielle.

Rakentamislupahakemuksesta on pyydetty lausuntoa pelastusviranomaiselta. Lausunto on oheismateriaalina. Lausunnossa esitetyt suositukset ja huomiot tulevat huomioitaviksi rakentamisluvan ehdoissa.

Kunta on suorittanut naapurikiinteistöjen kuulemiset RakL 64 §:n mukaisesti. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen liittyen.

Poikkeamislupahakemuksesta on pyydetty lausuntoa Lupa- ja valvontavirastolta. Lausunto on oheismateriaalina. LVV:n arvion mukaan energiavaraston sijoittaminen kaavassa asuntoalueeksi osoitetun alueen viereen voi aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle, kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle, ja lisäksi se voi aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia kaavan mahdollistamalle asuinrakentamiselle.

RakL 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisluvan.

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.

Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouden rakentaminen. Sähkövarasto ei eroa olennaisesti edellä mainitusta kaavoituksen, luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelun näkökulmasta.

Kaavan MU-alue rajautuu AT- eli maaseudun asutusalueeseen. Poikkeamislupaa arvioitaessa on huomioitava maa- ja metsätalousalueen lisäksi vaikutukset myös asutusalueeseen.

Rakennuspaikalta lähin asuinrakennus sijaitsee yli 100 metrin etäisyydessä, minkä voidaan todeta olevan riittävä etäisyys asutukseen. Kaava kuitenkin mahdollistaisi asuinrakennuksen rakentamisen myös energiavaraston välittömämpään läheisyyteen, joten poikkeamisluvan myöntäminen voi mahdollisesti aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle, mikäli uutta rakentamista suunniteltaessa energiakontin katsottaisiin vaikuttavan kielteisesti suunnitteluun. Kaavan mukaisella rakentamattomalla rakennuspaikalla on kuitenkin sama maanomistaja kuin energiakontin vuokra-alueella, joten maanomistaja on tiedostanut ja huomioinut mahdollisen haitan. Rakentamisen voidaan katsoa edelleen olevan mahdollista kaavan mukaiselle rakennuspaikalle energiakontista huolimatta, mikäli energiakontti huomioidaan suunnittelussa ja sijoittelussa.

Hakija on kartoittanut Heinlahden alueen muut mahdolliset energiakontin rakennuspaikat, ja selvityksen perusteella suunniteltu rakennuspaikka on tarpeeseen parhaiten soveltuva, eikä vastaava 100 metrin etäisyys lähimpään asutukseen toteudu muilla kartoitetuilla paikoilla. Kontin voidaan katsoa olevan alueelle tarpeellinen.

Hakemukseen on liitetty myös meluselvitys, jonka perusteella energiakontin tuottama äänitaso noin 25 m etäisyydellä alittaa vakituisen asutuksen ohjearvot. Näin ollen olennaista meluhaittaa lähialueelle ei katsota aiheutuvan eikä myöskään aiheutuisi, mikäli rakentamattomalle rakennuspaikalle rakennettaisiin asuinrakennus.

Edellä mainitut huomioden voidaan katsoa, että poikkeamislupa on RakL 57 §:n mukaisesti myönnettävissä.

Suunniteltu rakentaminen sijoittuu asemakaava-alueen ulkopuolelle, joten rakentamisluvan yhteydessä on arvioitava myös RakL 45 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Myönteinen vaikutus.

Sovelletut lainkohdat: RakL 57 §, 64 §

Päätösehdotus

Tekniikkalautakunta päättää, että poikkeamislupa myönnetään.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana on haettava rakentamislupaa, muutoin poikkeamislupa katsotaan rauenneeksi.

Rakennustyöt saa aloittaa vasta lainvoimaisen rakentamisluvan myötä.

Päätös

Tekniikkalautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi. Tekniikkalautakunta esittää, että rakennustarkastaja pyytää lausunnon Kymenlaakson Sähkö Oy:ltä.