

Poikkeamislupa 1/2026

Tekninen lautakunta 24.02.2026 § 15

36/10.03.00.01/2026

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Paiholan kylässä sijaitseva kiinteistö 276-406-12-50. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 76 936 m².

Rakennushanke:

Noin 460 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen akkuvaraston rakentaminen ja sijoittaminen alueelle. Akkuvarastoon sijoitetaan akustoja. Rakennus laajentaa olemassa olevaa noin 430 k-m²:n suuruista akkuvarastoa. Rakennelmien väliin tulee käytävä.

Kaavallinen tilanne:

Alueella on voimassa Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurna. Kaavassa rakennuspaikka kuuluu yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET). Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitoksia, kuten voimaloita, vedenottoja, vedenpuhdistamoita ja niihin liittyviä jätteidenkäsittelylaitoksia varten varattavia alueita.

Rakennuspaikka kuuluu myös pohjavesialueelle.

Kaavan mukaisesti rakennuspaikan lähistöllä sijaitsee maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), maisemallisesti arvokas alue (ma) ja erillispienalojen alue (AO).

Kaavan mukaisesti Pielisjoella kulkee laivaväylä.

Rakennusjärjestys:

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 22.4.2025 hyväksymä rakennusjärjestys, jonka määräyksiä on noudatettava, ellei yleis- tai asemakaavassa ole toisin määrätty.

Rakennuskiellot:

Alueella ei ole voimassa AKL 38 §:n tai 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

Haetut ratkaisut:

Haetaan poikkeamista ranta-alueen suunnittelutarpeesta, AKL 72 §. Lisäksi akkuvarasto sijoittuu kunnan rakennusjärjestyksen vastaisesti alle 40 metrin etäisyydelle vesistöstä.

Hakijan perustelut:

Hakija on perustellut hanketta erillisellä liitteellä. Perustelujen mukaan esitetty sijoitus ei ole rannan käyttämistä varsinaiseen rantarakentamiseen. Olemassa olevat voimalaitokset sijaitsevat kaavan mukaisella ET-alueella veden päällä. Kaikki rakennukset sijaitsevat aidatulla alueella. Ranta-alue, johon rakentaminen kohdistuu, rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi tulevaisuudessa mahdollisissa kaavamutoksissa ei ole mahdollista voimalaitosalueen takia.

Maisemallisesti rakentaminen ei poikkea jo rakennetusta ympäristöstä. Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu

rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet on otettu suunnittelussa huomioon. Rakennuksesta ei tule jätevesiä rannan läheisyyteen, vesitiivis suoja-allas akustojen alla tulisi olla $> 40 \text{ m}^3$ mahdolliseen jäähtytykseen tai sammutukseen. Suunnitelmien mukaan rakennukseen tulee noin 120 m^3 vesitiivis suoja-allas. Akkujen mahdollisessa palotilanteessa akkujen sammuttaminen vedellä on kielletty, mutta siihen on varauduttu.

Naapureiden kuuleminen:

Kunta on suorittanut naapureiden kuulemisen tarvittavassa laajuudessa. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Lausunto:

Hakemus koskee uuden noin 460 k-m^2 :n suuruisen akkuvaraston rakentamista Kuurnan voimalaitoksen alueelle. Tällä haettavalla akkuvarastolla laajennetaan jo olemassa olevaa noin 438 k-m^2 :n suuruista akkuvarastoa. Akkuvarastojen väliin tulee käytävä, joka on huomioitu rakennettavan akkuvaraston kerrosalassa.

Pielisjoen rantaosayleiskaavassa Kupluskylä-Kuurna rakennuspaikka on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET). Rakennuspaikan koko on noin 7,6 ha. Akkuvarasto rakennetaan alle 40 metrin etäisyydelle vesistöstä ja sijaitsee pohjavesialueella. Tällä hetkellä kyseiselle alueelle on rakennettu noin 3084 k-m^2 .

Hakemuksen mukainen rakennushanke sijoittuu rantaosayleiskaavan mukaiselle yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET) ja on tämän käyttötarkoituksen mukainen. Hanke edellyttää myönteistä poikkeamispäätöstä AKL 72 §:n mukaisen kaavan laatimisvelvoitteesta ennen kuin lupa rakentamiseen voidaan myöntää.

Se, että kaavassa ei ole osoitettu ET-alueelle rakennusoikeutta, ei sinänsä ole este rakentamisluvan myöntämiselle eikä edellytä poikkeamispäätöstä. Yleiskaava-alueella lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (AKL 43.1 §). Rakennushanke on yleiskaavan mukainen eikä vaikeuta yleiskaavan toteuttamista. Pielisjoen rantaosayleiskaavalla ei ole ollut tarvetta ohjata voimalaitosalueen rakentamisen määrää. Voimalaitosalueen sijainnin ja käyttötarkoituksen ohjaaminen on katsottu riittäväksi.

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) on lausunut hankkeesta. Lausunnon mukaan hanke on kaavan käyttötarkoituksen mukainen. LVV katsoo, että uuden akkuvarastorakennelman sijoittaminen aikaisemmin toteutetun viereen ei tuota maisemaan erityisiä vaurioita. Akkuvaraston rakentamista voimalaitosalueelle ei voida pitää myöskään vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena.

LVV toteaa, että ympäristövaikutusten osalta tulee huomioida, että akkuvarastot ja muuntajat aiheuttavat riskin pohjaveden laadulle onnettomuus- ja häiriötilanteissa. Koska kohde sijaitsee pohjavesialueella, tulee kohteelle rakentaa suojarakenteet Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausuntojen 22.11.2024 (POKELY/1427/2024) ja 24.1.2025 (POKELY/172/2024) mukaisesti.

Pohjois-Karjalan Ympäristöterveydeltä ei tullut lausuntoa.

Pelastusviranomaisen lausunnon mukaan akkupalojen sammuttamisessa vapautuu muiden kemikaaliyhdisteiden lisäksi raskasmetalleja, joiden pääsy pohjavesiin sammutusveden mukana tulee estää. Kun energiavarasto sijoitetaan pohjavesialueelle, tulee sammutusjätevesien talteenotto ja maaperän suojaus suunnitella siten, että pohjavesille ei aiheudu vaaraa. Pohjavesien pilaamiskielto on ehdoton. Pelastus- ja sammutussuunnitelma pyydetään toimittamaan nähtäväksi.

Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla ei ole kulttuuriympäristön näkökulmasta erityistä huomautettavaa. Keskeistä on, ettei hankkeen toteuttamisesta aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen ympäristöön, pohjaveteen tai vesistöihin. Lähelle rantaa sijoittuvan uudisrakennuksen maisemallisten vaikutusten huomioimiseksi museo esittää, että rakennuksen joen suuntaan avautuva pitkä harmaa julkisivu maisemoidaan esimerkiksi istutuksin tai elävöitetään muulla tavoin. Esimerkiksi Savonlinnan kaupungin keskustassa sijaitsevia sähkömuuntamoita on elävöitetty ympäristöön sopivin kuvituksin. Vastaavaa lähestymistapaa voisi soveltaa myös tässä kohteessa esimerkiksi alueeseen, Pielisjokeen tai niiden käyttöön ja historiaan liittyvällä teemalla.

PKS Sähkönsiirron lausunnon mukaan kiinteistö on liitettävissä PKS:n verkostoon normaalisti. Rakennustontilla ei ole rakentamista estäviä sähkölaitteita.

Fingridillä ei ole lausuttavaa hankkeeseen, sillä hanke ei risteä Fingridin voimalinjojen kanssa.

Itä-Suomen elinvoimakeskukseksi ei ollut lausuttavaa tienaaapurina.

Väylävirastolla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen.

Alueidenkäyttölain (AKL) 72 §:n mukaan ranta-alueelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Maankäytön suunnittelun tulee lain mukaan tapahtua kaavalla.

Ko. rakennuspaikalla ei ole voimassa asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jota voitaisiin käyttää rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Alueella on voimassa Pielisjoen rantaosayleiskaava Kupluskylä-Kuurna, jossa on määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena AO- ja RA-rakennuspaikkojen osalta. Muiden kaavan mukaisten käyttötarkoitusten osalta kaava ei mahdollista luvan myöntämistä rakentamiseen suoraan kaavaan perustuen. Kaavalla ei ole ollut tarvetta ohjata voimalaitosalueen rakentamisen määrää.

Poikkeamisen edellytyksiä harkittaessa on otettava huomioon, ettei poikkeamisluvalla toteuteta hanketta, joka estää lain vaatimukset täyttävän kaavan laatimisen alueella.

Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakijakiinteistön alueella ei ole voimassa kaavoja, joita voitaisiin käyttää suoraan rakentamisluvan myöntämisen perusteena (AKL 72 §). Alueella ei ole voimassa rantarakentamista ohjaavia kaavoja, joiden toteuttamista haettu rakentaminen haittaisi. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka yhdyskuntateknisten huollon alueella, ja hanke on kaavan käyttötarkoituksen mukaista. Hanke ei

estä lain vaatimukset täyttävän kaavan laatimista alueella tulevaisuudessa. Akkuvarasto sijaitsee myös alle 40 metrin etäisyydellä vesistöstä. Varaston sijoittamista sille esitetylle paikalle ei voida katsoa aiheuttavan em. haittoja. Tässä tapauksessa akkuvarasto on parempi sijoittaa pohjavesialueen reunalle eli noin 24 metrin etäisyydelle Pielisjoesta. Jos akkuvarasto sijoitettaisiin kauemmaksi vesistöstä, olisi se keskeemmällä pohjavesialuetta. Hanke ei täten aiheuta em. haittoja.

Poikkeaminen ei RakL 57 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueella ei ole tiedossa tällaisia arvoja, jotka haetun kaltaisella rakentamisella vaarantuisivat.

Edelleen RakL 57 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Akkuvaraston rakentamista voimalaitoksen alueelle ei voida pitää merkittävänä rakentamisena. Haitallisten ympäristö- tai muiden vaikutusten ehkäisemiseksi on rakennettava asianmukaiset suojarakenteet Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausuntojen 22.11.2024 (POKELY/1427/2024) ja 24.1.2025 (POKELY/172/2024) mukaisesti. Lisäksi rakentamislupavaiheessa on esitettävä pelastus- ja sammutussuunnitelma sekä varautumissuunnitelma akkupalon varalta.

Poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- Rakentajan on tutustuttava saatuihin lausuntoihin huolellisesti.
- Akkuvarastolle on toteutettava suojarakenteet Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausuntojen 22.11.2024 (POKELY/1427/2024) ja 24.1.2025 (POKELY/172/2024) mukaisesti.
- Pelastus- ja sammutussuunnitelma sekä varautumissuunnitelma akkupalon varalta on esitettävä rakentamislupavaiheessa ja suunnitelmat on toimitettava myös pelastusviranomaiselle.
- Rakennuksen julkisivua ja mahdollista maisemointia/elävöittämistä tarkastellaan rakentamislupavaiheessa.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 17 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää erillisistä sijoittamisluvista ja tekee poikkeamispäätökset.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta myöntää haetun poikkeamisluvan lausunnossa esitettyjen perustelujen ja ehtojen mukaisesti. Luvan myöntämiselle on olemassa RakL 57 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 650 euroa

Naapureiden kuulemiset 150 euroa

Sovelletut lainkohdat:

AKL 72 §

RakL 57 §

RakL 67 §, 185 §, 187 §

Päätöksen antopäivä: 27.2.2026

Rakentamislain 187 §:n mukaan hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Päätös:
Ehdotus hyväksyttiin.
