

Poikkeamislupa 1/2025

Tekninen lautakunta 25.02.2025 § 15

353/10.03.00.01/2024

Hakija:

Hakija on rakennuspaikan omistaja.

Paikka:

Kontiolahden kunnan Paiholan kylässä sijaitseva kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 76 936 m².

Rakennushanke:

Noin 492 k-m²:n suuruisen yksikerroksisen akkuvaraston rakentaminen ja sijoittaminen alueelle. Akkuvarastoon sijoitetaan akustoja.

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 8.6.2020 hyväksymä rakennusjärjestys, jonka määräyksiä on noudatettava, ellei yleis- tai asemakaavassa ole toisin määrätty.

Rakennuskiellot:

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

Haetut ratkaisut:

Haetaan poikkeamista ranta-alueen suunnittelutarpeesta, AKL (ent. MRL) 72 §. Lisäksi akkuvarasto sijoittuu kunnan rakennusjärjestyksen vastaisesti alle 40 metrin etäisyydellä vesistöstä.

Hakijan perustelut:

Hakija on perustellut hankettaan erillisellä liitteellä. Kiinteistö sijaitsee ET-alueella, joka on varattu energiatuotantoon. Rakennusoikeuden laajuutta ei ole kaavassa rajattu. Rakennuspaikka sijaitsee pohjavesialueella. Muuntamoille ja akustoille pohjavesialueelle tulee rakentaa vedenottamoiden läheisyydessä öljysuojaus ja mahdollinen kemikaalisuojaus.

Rakennus sijaitsee noin 17,7 metrin etäisyydellä Pielisjoesta. Rakennusjärjestyksen mukaan etäisyyden tulisi olla rantarakentamisessa tässä laajuudessa min. 40 metriä.

Rakennushanke on kaavan ET-merkinnän mukaista energiatuotantoon liittyvää rakentamista, joka ei ole vastoin kaavoituksen toteutumista.

Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ennakkolausunnon mukaan akustojen sijoitus ei aiheuta merkittävää riskiä vedenottamoille eikä ympäristölle. Riskeihin varaudutaan rakenteellisilla ratkaisuilla, joilla hallitaan mahdolliset kemikaali-, sammutus- ja jäähdytysvedet, pystytään ennakoimaan mahdolliset vaaratilanteet.

Esitetty sijoitus ei ole rannan käyttämistä varsinaiseen rantarakentamiseen ja rannan käyttöön, voimalaitokset sijaitsevat kaavan mukaisella ET-alueella veden päällä. Rakennukset sijaitsevat aidatulla alueella.

Sähkökentän laajennusvaraukset estävät varaston sijoittamista voimalaitoksen ja sähkökentän väliin. Olemassa olevat suuret voimalaitoksen kaapelit estävät sijoittamista tien ja sähkökentän väliin.

Suojaetäisyydet 110 kV linjasta ja sähkökentästä rajaavat rakentamista, suojatäisyydet tulee olla >20 m sähkölinjaan ja sähkökenttään.

ELY:n alustava suositus on, että ei viedä rakennusta ja akkuja karkealle maaperälle sisäänituloportille päin, joka vaikuttaa pohjaveteen mahdollisessa onnettomuustilanteessa pahemmin kuin ranta-alueelle rakentaminen.

Rakennuksesta ei tule jätevesiä rannan läheisyyteen. Suunnitelmien mukaan rakennukseen tulee noin 120 m³ vesitiivis suoja-allas. Tosin akkujen mahdollisessa palotilanteessa, akkujen sammuttaminen vedellä on kielletty, mutta siihen on varauduttu.

Maisemallisesti rakentaminen ei poikkea jo rakennetusta ympäristöstä.

Naapureiden kuuleminen:

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

Lausunto:

Poikkeamislupahakemus on jätetty vuoden 2024 aikana, joten asia ratkaistaan tuolloin voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti rakentamislain 194 §:n perusteella.

Hakemus koskee uuden noin 492 k-m²:n suuruisen akkuvaraston rakentamista Kuurnan voimalaitoksen alueelle. 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 2187 k-m². Kaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus on lausunut hankkeesta sekä maankäytön että ympäristön näkökulmasta. Pohjavesien osalta ELY:n näkemyksen ja kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman mukaisesti pohjavesialueille ei tule rakentaa uusia suojaamattomia muuntamoita. Muuntamot tulee pyrkiä ensisijaisesti sijoittamaan pohjavesialueiden ulkopuolelle. Mikäli uusia muuntamoita sijoitetaan pohjavesialueelle, suositellaan öljytöntä kuivamuuntajaa. Öljyä sisältävät muuntajat tulee varustaa suoja-altaalla.

ELY:n lausunnossa todetaan, että toiminnan pohjavesi- ja vesistöriski liittyy häiriö- ja onnettomuustilanteisiin. Akkumoduuleihin liittyy syttymisen riski. Mikäli energiavarasto ja muuntaja sijoitetaan suunniteltuun paikkaan, niin haitallisten aineiden (sammutusvesi tai -

kemikaali, jäähdytysneste, muuntajaöljy) pääsy maaperään, pohjaveteen ja Pielisjokeen tulee estää suojarakenteilla kaikissa tilanteissa. Energiavaraston alle suunniteltu vesitiivis allas tulee olla laajuudeltaan tai tilavuudeltaan riittävä, jotta mahdollisia sammutusvesiä tai kemikaaleja voidaan hallita. Sade- ja sulamisvesien pääsy altaaseen tulee estää esimerkiksi suunnitellun teräsrakenteisen katoksen avulla.

Lausunnossa todetaan, että sammutusveden, kemikaalien tai öljyn valuminen pohjavesialueelle voisi aiheuttaa ympäristönsuojelulain 527/2014 pohjaveden pilaamiskiellon (17 §) vastaisen pohjaveden pilaantumisen. Mikäli varotoimenpiteistä huolimatta haitallisia aineita päätyisi maaperään tai pohjaveteen, niin toiminnanharjoittaja on vastuussa niistä aiheutuvista tutkimus- ja puhdistuskustannuksista.

Lopuksi lausunnossa tuodaan esille, että Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan energiavaraston sijoittamiselle kyseessä olevalle kohdealueelle ei ole estettä pohjavesien suojelun kannalta, mikäli edellä mainitut asiat huomioidaan suunnittelussa. ELY myös toteaa, että ensisijainen vaihtoehto teollisen mittakaavan energiavaraston sijoittamiselle tulisi olla aina pohjavesialueiden ulkopuolella, jolloin yksiselitteisesti vältetään pohjaveden pilaantumisen riski pohjavesialueella.

Maankäytön osalta ELY-keskus toteaa, että rakennuspaikka sijaitsee Pielisjoen rantavyöhykkeellä. Alueella on voimassa Pielisjoen rantaosayleiskaava, jossa on määrätty kaavan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena AO- ja RA-rakennuspaikkojen osalta (asuminen ja loma-asuminen). Muiden kaavan mukaisten käyttötarkoitusten osalta kaava ei mahdollista luvan myöntämistä rakentamiseen suoraan kaavaan perustuen.

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.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus toteaa, että hanke on voimassa olevan kaavan mukainen. Alueella ei ole todettu olevan erityisiä luonnon- tai rakennetun ympäristön arvoja. Akkuvaraston rakentamista voimalaitoksen alueelle ei voida pitää vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena. Lopuksi, ELY-keskus toteaa, että mahdollisia ympäristövaikutuksia voi aiheutua siitä, että akkuvarasto muuntajineen aiheuttaa pohjaveden pilaantumisriskin. Pohjois-Karjalan ELY-keskus on antanut hankkeesta mm. pohjaveden pilaantumisen riskiä käsiteltävän lausunnon. Jos lausunnossa edellytettujen suojarakenteiden toteuttaminen asetetaan ehdoksi poikkeamispäätöksessä, ei hankkeesta pohjavedelle aiheutuvaa riskiä voi pitää poikkeamisen myöntämisen esteenä.

Pohjois-Karjalan Ympäristöterveys on lausunnossaan todennut, että Ympäristöterveys valvoo viranomaisena terveydensuojelulain toteutumista ja antaa myös lausuntonsa tältä säädösperustalta. Ympäristöterveys ottaa esille mm. pelastus- ja sammutussuunnitelman sekä varautumissuunnitelman akkupalon varalta. Lisäksi Ympäristöterveys toteaa, että lähin yleinen uimaranta sijaitsee noin 400 metrin päässä.

Ympäristöterveys ottaa esille mahdolliset terveysvaikutukset. Energiavarastoakustoista aiheutuvat terveyshaitat ovat mahdollisissa onnettomuustilanteissa syntyvien sammutusvesien tai myrkyllisten savukaasujen pääsy maaperään, pohjaveteen, jokeen tai muualle ympäristöön. Lisäksi lausunnossa todetaan, että talousvesikaivojen ja vedenottamoiden veden laatua ei saa pilata. Talousveden laatuvaatimuksista ja -suosituksista on säädetty sosiaali- ja terveysministeriön asetuksissa 1352/2015 ja 401/2001. Toiminnan yhteydessä on noudatettava erityistä huolellisuutta mahdollisessa onnettomuustilanteessa syntyvien akkupalojen sammutusvesien, myrkyllisten savukaasujen ja muiden pohjavedenlaadulle haitallisten aineiden maahan joutumisen estämiseksi.

Pohjois-Karjalan Sähkö Oy ottaa lausunnossaan esille, että akkuvaraston rakentamisella vesivoimalaitoksen yhteyteen kyetään lisäämään sekä hyötykäyttämään laajemmin vesivoimasta saatavaa energiaa valtakunnan verkon tarpeisiin. Teknisillä rakenneratkaisuilla kyetään varmistamaan, että rakennettavasta kokonaisuudesta ja niistä mahdollisesti poikkeustilanteissa tapahtuvista vahingoista ei aiheudu vaaraa ympäristölle. PKS on tutkinut hakemuksen yleisen sähköverkkotilanteen kannalta ja arvioi, että hakemuksen mukainen rakentaminen on tarpeen.

Väylävirastolla, Pohjois-Savon ELY-keskuksella eikä Fingridillä ollut lausuttavaa poikkeamislupahakemukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki, 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §: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/MRL 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. Lisäksi ELY-keskus on todennut, että tässä tapauksessa akkuvarasto on parempi sijoittaa pohjavesialueen reunalle eli noin 17 metrin etäisyydelle Pielisjoesta. Jos akkuvarasto sijoitettaisiin kauemmaksi vesistöstä, olisi se keskemällä pohjavesialuetta. Hanke ei täten aiheuta em. haittoja.

Poikkeaminen ei MRL 171 §:n mukaisesti myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Alueelle ei ole tiedossa tällaisia arvoja, jotka haetun kaltaisella rakentamisella vaarantuisivat.

Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla ei ollut kulttuuriympäristön näkökulmasta erityistä huomautettavaa asiaan. Tärkeintä on, ettei suunnitelmilla aiheuteta haitallisia vaikutuksia alueen ympäristöön, pohjaveteen tai vesistöihin ylipäänsä. Museo ottaa esille, että lähelle rantaa suunnitellun uudisrakennuksen maisemallisten vaikutusten huomioimiseksi museo ehdottaa rakennuksen joen suuntaan (koilliseen) tulevan pitkän ja harmaan julkisivun maisemointia (istutukset) tai elävöittämistä esimerkiksi joella liikkuvien iloksi. Julkisivukuvissa ko. sivu on varsin tasainen ja aukoton ja näin ollen otollinen vaikkapa maalaukseen tai kuvitukseen. Esimerkiksi Savonlinnassa kaupungin keskustaan sijoittuvia sähkömuuntamoita on maalattu maisemaan sopivin elementein (kuvituksina mm. Olavinlinna, kivimuuri, saimaannorppa) - samaa ajatus mallia voisi hyödyntää myös tässä tapauksessa esimerkiksi alueeseen, Pielisjokeen tai niiden käyttöön ja historiaan liittyvällä teemalla.

Edelleen MRL 171 §:n mukaisesti poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Akkuvaraston rakentaminen voimalalaitoksen alueelle ei voida pitää merkittävänä rakentamisena. Haitallisten ympäristö- tai muiden vaikutusten ehkäisemiseksi on rakennettava asianmukaiset suojarakenteet Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. Lisäksi rakennuslupavaiheessa on esitettävä pelastus- ja sammutussuunnitelma sekä varautumissuunnitelma akkupalon varalta.

Poikkeamislupa voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- Hakijan on tutustuttava saatuihin lausuntoihin huolellisesti.
- Akkuvarastolle on toteutettava suojarakenteet Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.
- Pelastus- ja sammutussuunnitelma sekä varautumissuunnitelma akkupalon varalta on esitettävä rakennuslupavaiheessa.
- Rakennuksen julkisivua ja mahdollista maisemointia/elävöittämistä tarkastellaan rakennuslupavaiheessa.

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 MRL 171 §:n mukaiset edellytykset.

Valvontamaksu 470 euroa

Naapureiden kuulemiset 140 euroa

Sovelletut lainkohdat:
MRL (1.1.2025 alkaen AKL) 72 §
MRL 171 §
MRL 173-174 §

Päätöksen antopäivä: 28.2.2025
Päätöksen viimeinen voimassaolopäivä: 28.2.2027

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
