

Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §), 434-484-24-115, VÄLIPALA

TEKL 27.11.2025
460/10.03.99.02/2025

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Poikkeamislupa (RakL 57. §): Hakija hakee poikkeamislupaa teräskontin/varaston (29 k-m²) sijoittamiseen akkuvarastointia varten voimassa olevan asemakaavan M-alueelle.

Sijainti: Kiinteistön RN:o 434-484-24-115 kokonaispinta-ala on 1,13 hehtaaria. Kiinteistöllä ei ole osoitetta, joka olisi kirjattu Loviisan kaupungin kiinteistörekisteriin. Kiinteistö sijaitsee Taasianjoen ja Pietarintien läheisyydessä. Kiinteistö on rakentamaton.

Rakennushanke ja hakijan perustelut:

Aikomuksena on rakentaa valmis teräskontti, NW Jbox, joka on tarkoitettu energian varastointiin. Kontti sisältää akkuhuoneen sekä siihen kuuluvan muuntaja- ja kytkentätilan.

Rakennuksen vaikutus on pieni. Sähköenergian varastoinnin toimivuuden kannalta on tärkeää, että kontti sijoitetaan keskijännitejohtojen läheisyyteen. Suunniteltu vuokra-alue on sijoitettu lähelle alueen sähköjohtoja sähköverkkoyhtiöltä saatujen vapaata kapasiteettia koskevien tietojen perusteella. Kontin sijoittaminen M-alueelle ei vaikeuta olennaisesti kaavan toteutumista.

Hakija solmii maanomistajan kanssa vuokrasopimuksen alueesta, joka on pinta-alaltaan 2 000 m². Vuokra-aika on neljäkymmentä (40) vuotta.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa asemakaava Ruotsinpyhtää, Tesjoki, liikenne-, tie- ja puistoalue. Rakennuskaavan kumoaminen koskee liikennealuetta, joka hyväksyttiin 3.2.1984. Kiinteistön alue, jolla rakennushanke toteutetaan, on osoitettu M-alueeksi:
Maa- ja metsätalousalue.

Alueella on myös Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään *Tesjoen osayleiskaava (Lotes)*, joka on hyväksytty 16.2.2010. Kiinteistön alue, jolle rakennushanke sijoittuu, on merkitty osayleiskaavassa MA-alueeksi:
Maisemallisesti arvokas peltoalue. Maakunnallisesti arvokas maisema-alue, jonka säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

Naapureiden kuuleminen: Loviisan kaupunki on kuullut kaikkia viittä naapurikiinteistöä. Naapurikiinteistöillä ei ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluyksikkö ovat tutustuneet hakemukseen eikä niillä ole huomautettavaa asiasta.

Loviisan kaupunki on lisäksi kuullut Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta (Uudenmaan ELY-keskus), koska kyseessä oleva kiinteistö rajautuu maantiehen 170 (Pietarintie). Uudenmaan ELY-keskuksen liikenteen ja infrastruktuurin vastuualue toteaa seuraavaa:

Maantien 170 suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennuksia ei saa sijoittaa maantien suoja-alueelle (laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä, § 44). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aita taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä, § 46 mom. 1). Kaikkien hankkeeseen kuuluvien toimenpiteiden tulee tapahtua maantiealueen ulkopuolella. Vanhansillantie, samoin kuin Tervaksentie, on hallinnollisesti yksityisen toimijan omistama tie.

Jos kiinteistölle tai rakennuksen julkisivuun asetetaan mainoksia, jotka näkyvät maantieltä, on niitä varten pyydetty lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta. ELY-keskus arvioi mainoslaitteen sijainnin ja ulkomuodon liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja antaa lausunnon naapurina rakentamislain mukaisesti. Hakuohjeet: <https://www.ely-keskus.fi/opasteet-ja-mainokset>

Kun rakennukset sijoitetaan kiinteistölle maantien suoja-alueen ulkopuolelle ja pääsy kiinteistölle järjestetään Tervaksentien kautta, ei Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualueella ole lisähuomautuksia rakennushankkeesta.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:

Kontin (29 k-m²) sijoittamista akkuvarastointia varten voidaan pitää hyväksyttävänä. Kontti on suhteellisen pieni eikä se vaikuta kaavoitukseen oleellisesti. Kontti sijoitetaan riittävän etäisyyden päähän vieressä olevista teistä ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. Hakija solmii maanomistajan kanssa vuokrasopimuksen kiinteistöllä RN:o 434-484-24-115 olevasta alueesta, joka on pinta-alaltaan 2 000 m². Vuokra-aika on neljäkymmentä (40) vuotta. Kontin sijainti noudattaa ELY-keskuksen ohjeita, eikä muilla naapureilla tai virkamiehillä ollut huomautettavaa.

Sijoittaminen:

Kontti sijoitetaan noin 34 metrin päähän Pietarintien keskilinjasta, 15 metrin päähän Tervaksentien keskilinjasta ja noin 25 metrin päähän Vanhansillantiestä. Kontin sijoitus noudattaa ELY-keskuksen ohjeita.

Voimassa oleva asemakaava:

Kiinteistön alue, jolla rakennushanke toteutetaan, on osoitettu M-alueeksi: *Maa- ja metsätalousalue*. Akkuvarastointiin suunniteltu kontti (29 k-m²) on suhteellisen pieni eikä vaikuta kaavoitukseen oleellisesti.

Voimassa oleva yleiskaava:

Akkuvarastokontti sijoittuu yleiskaavassa maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle. Rakennuspaikka ja kontti on varsin pieni, eikä se aiheuta erityistä haittaa viljelylle, eikä myöskään asemapiirroksen mukaisesti sijoitettuna vaikuta erityisen haitallisesti maisema-arvoihin. Rakennuspaikka ei sijoitu Taasiajoen ranta-alueen avoimelle viljelyalueelle, vaan pikemminkin kyläalueen yhteyteen.

Julkisivupiirroksen perusteella metallipintainen akkukontti on huonosti maisemaan sopiva. Kontin ympärille tulee rakentamisluvan asemapiirroksen osoittama maisemavaikutuksia lieventäviä istutuksia. Väritystä tulisi vielä pohtia paremmin peltomaisemaan sopivaksi.

Yhteenveto:

Akkuvarastointiin tarkoitetun kontin (29 k-m²) sijoitus arvioidaan hyväksyttäväksi. Etäisyys yleiseen tiehen noudattaa ELY-keskuksen ohjeita. Kontti on pieni eikä vaikuta ympäristöön tai kaavoitukseen haitallisesti. Se sijoitetaan riittävälle etäisyydelle läheisistä teistä, eikä naapureilta tai viranomaisilta ole tullut huomautuksia.

Johtopäätökset: Rakentamisella ei ole merkittäviä seuraamuksia eikä se muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Rakentaminen ei riko maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta.

Poikkeamisen edellytykset (rakentamislain 57. §):

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46. §:n 1. momentin 2. kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1. momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2. momentin 4. kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2. momentin 1. kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2. momentin 4. kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

Poikkeamisen edellytykset (rakentamislain 57. §): voidaan myöntää, koska edellytykset täyttyvät.

Liitteet:

asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote kaavamerkintöineen, pääpiirustukset, julkisivupiirustukset, ELY-keskuksen lausunto

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää hakemuksen mukaisesti myöntää hakijalle poikkeamisluvan (RakL 57. §) 29 k-m²:n suuruisen kontin sijoittamiseen akkuvarastointia varten kiinteistölle RN:o 434-484-24-115. Päätös

myönnetään hakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Päätökseen liittyvät ehdot:

Akkukontin rakennuspaikalle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Päätös

Jakelu

Hakijat

Rakennusvalvonta

Kaupunkisuunnitteluosasto

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus