

Poikkeamislupahakemus (RakL 57. §) 434-405-5-48, Hagalundintie 148, 07900 Loviisa

TEKL 18.12.2025
730/10.03.99.02/2025

Valmistelijat

Kaava-suunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Poikkeamislupa (RakL 57. §): Akkuenergiavarastojen (3 kpl, joista kukin on kooltaan noin 29 k-m²) ja puistomuuntajan sijoittaminen osayleiskaavan VU-alueelle (urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle).

Sijainti: Kiinteistön RN:o 434-405-5-48 kokonaispinta-ala on noin 12,2 hehtaaria kahdessa lohossa. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Hagalundintie 148, 07900 Loviisa. Kiinteistö on rakentamaton.

Rakennushanke: Suunnitelmissa on rakentaa kolme uutta akkuenergiavarastoa, tarvittava puistomuuntaja sekä tieyhteys. Akkuenergiavaraston teho on 5 MW. Akkujärjestelmä sijoitetaan metsänreunaan. Alue aidataan 1,8 metriä korkealla hirviäidalla.

Hakijan perustelut: Tässä tapauksessa kohde on hyvin pieni – rakennusala on vain 86 m². Käsityksemme mukaan se ei siksi vaadi kaavoitusta eikä kunnan omistamaa kiinteistöä, joka tässä tapauksessa on yli 12 hehtaaria suuri. Hanke sijaitsee aivan Hagalundin sähköaseman vieressä. Vieressä kulkee lakkautettu valtatie, ja toisella puolella alue rajautuu moottoritiehen. Moottoritien ja hankealueen välissä on sähköverkko, jonka teho on 110 kV. Hankkeen koon ja ympäristön kannalta sijoituspaikka on hyvä eikä kuormita aluetta enempää, erityisesti siksi, että se on hyvin pieni.

Hankealue on kauttaaltaan metsämaata, jossa päätehakkuu on jo toteutettu lähes koko kiinteistöllä. Tästäkään näkökulmasta kohde ei kuormita ympäristöä. Kiinteistöllä on lisäksi kulkuoikeusrasite, mikä tukee hankkeen sijoittamista.

Kaavatilanne:

Osayleiskaava:

Alueella on voimassa Loviisan pohjoisosan ja Ruotsinpyhtään Tesjoen osayleiskaava, joka on hyväksytty 16.2.2010. Kiinteistön alue, jolla rakennushanke toteutetaan, on osoitettu VU-alueeksi (urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi). *Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.*

Asemakaava:

Suunniteltu rakentaminen rajautuu Hagalundin asemakaava-alueeseen. Hagalundin sähköaseman alue on osoitettu ET-alueeksi (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alueeksi) ja EV-alueeksi (suojaviheralueeksi).

Naapurien kuuleminen: Loviisan kaupunki on kuullut naapurikiinteistön 434-405-5-42, jolla ei ole ollut huomautettavaa. Loviisan kaupunki omistaa toisen naapurikiinteistön.

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

Loviisan kaupunki on kuullut myös Kymenlaakson Sähköä, joka omistaa naapurikiinteistön RN:o 434-405-8-0 (Hagalundin sähköasema). Kymenlaakson Sähkö toteaa seuraavaa:

Poikkeamislupa-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee meidän 110 kV voimajohto, Hagalundin sähköasema sekä 20 kV maakaapeleita, johdoista kartta liitteenä. Kymenlaakson Sähköverkko Oy:llä ei ole huomauttamista, mikäli seuraavat ehdot huomioidaan:

- *Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Johdoista liitekartta.*
- *Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.*
- *110 kV voimajohdon ja Hagalundin sähköaseman läheisyydessä toimittaessa tulee KSOY:ltä pyytää risteämälausunto, jossa otetaan kantaa mm. siirtyviin vaarajännitteisiin. Risteämälausunto voidaan pyytää, kun alueelle rakennettavat rakenteet ja niiden paikat ovat selvillä. Karttaan on piirretty liittymiskaapelin reitti, joka alittaa meidän 110 kV voimajohdon ja tämän osalta tulee myös risteämälausunto pyytää.*

Loviisan kaupunki on lisäksi kuullut Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta (Uudenmaan ELY-keskus), koska kyseessä oleva kiinteistö rajautuu Ohikulkutie. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenteen ja infrastruktuurin vastuualue ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemukseen kiinteistöllä 434-405-5-48.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:

Hakija aikoo sijoittaa kolmesta kontista koostuvan akkuenergiavaraston (29 m²:n rakennusala per kontti) ja muuntajan yksityiselle maalle aivan voimassa olevan asemakaava-alueen ulkopuolelle. Nykyisessä osayleiskaavassa alue on merkitty VU-alueeksi (urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi).

Kaupunkisuunnitteluosasto arvioi, ettei tätä hakemusta voi ratkaista poikkeamisluvalla, vaan sen sijaan se on selvitettävä asemakaavoituksen puitteissa. Asemakaava-alueen maankäyttöä ei ole syytä laajentaa poikkeamislupamenettelyllä, koska tällöin olisi toimittava vastaavasti myös muiden vastaavassa asemassa olevien lupahakemusten kohdalla. Toisaalta myöskään alueen yleiskaava ei tue poikkeamisluvan hyväksymistä.

On tullut useita kyselyitä hieman toisistaan poikkeaville sijainneille, jotka koskevat akkuvarastoja Hagalundin sähköaseman lähelle. Alueen maankäyttöä tulee tarkastella asemakaavoitusmenettelyllä. Asemakaava-alueen ulkopuolella alueet on osoitettu osayleiskaavassa joko virkistystarkoitukseen tai maa- ja metsätalouskäyttöön maisemamääräyksen. Etenkin hankkeet, jotka sijaitsevat asemakaava-alueen välittömässä läheisyydessä ja sijoittuvat yleiskaavan virkistysalueelle, tulee ratkaista asemakaavoituksella. Moottoritien pohjoispuolella kauempana akkuvarastojen sijoittamista voidaan selvittää/edistää myös poikkeamislupamenettelyllä ilman asemakaavoitustarvetta. Kuntien ja myös Loviisan kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kunta kaavoittaa ensimmäisen asemakaavan omistamalleen maalle, joten kaupunki hankkisi uudelle

maankäytölle asemakaavoitettavan hankealueen maan ennen kaavoituksen aloittamista.

Edellä mainittua taustaa vasten on aiheellista katsoa, että poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, voimassa olevien kaavojen toteuttamiselle tai muulle maankäytön sääntelylle alueidenkäyttölain mukaisesti. Kaupunkisuunnitteluosasto katsoo tämän vuoksi, että asiaa ei voi ratkaista poikkeamisluvalla, vaan se on käsiteltävä asemakaavoituksen kautta.

Yhteenveto:

Hakija haluaa sijoittaa akkuenergiavaraston, jossa on kolme konttia, ja muuntajan yksityiselle maalle asemakaava-alueen ulkopuolelle alueelle, joka osayleiskaavan mukaan on tarkoitettu urheiluun ja virkistykseen. Koska lähistöllä on useita samankaltaisia hankkeita eikä aluetta ole kaavojen mukaan tarkoitettu tämäntyyppiseen käyttöön, kaupunkisuunnitteluosasto arvioi, ettei toimenpidettä voi käsitellä poikkeamisluvalla; sen sijaan vaaditaan asemakaavoitusta. Poikkeamislupa aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja olisi alueidenkäyttölain vastainen.

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:

- 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.

Poikkeamisen edellytykset (rakentamislain 57. §): ei voida myöntää, koska edellytykset eivät täyty.

Liitteet:

asemapiirros, sijaintikartta, kaavaote kaavamerkintöineen, ELY-keskuksen ja Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n lausunnot

Esittelijä

Tekninen johtaja Nina Aro

Ehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että ottaen huomioon esittelytekstistä ilmenevät perustelut kiinteistölle RN:o 434-405-5-48 ei myönnetä poikkeamislupaa (rakentamislain 57. §) kolmen akkuenergiavaraston (kukin noin 29 k-m²) ja puistomuuntajan sijoittamiseen voimassa olevan osayleiskaavan VU-alueelle.

Päätös

Jakelu

Hakijat

Rakennusvalvonta

Kaupunkisuunnitteluosasto

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus