

Heinolan kaupunki, Rakennusvalvonta
Lupa- ja valvontalautakunta
Päätöspäivämäärä 17.09.2025

Sijoittamislupa 111-2025-170**Hakija**

Pohjoistuuli BESS Oy

Rakennuspaikka

111-404-7-82
Laukkalantie 7
19110 VIERUMÄKI
Asemakaava (ohjeellinen tonttijako)

Asian vireilletulo

12.08.2025

Toimenpide

Akkuenergiavaraston rakentaminen alle 10 MW.

Perustelut

Akkuvarastokentän rakentaminen alueelle, joka sijaitsee Vierumäen osayleiskaava-alueella. Rakennuspaikka on yleiskaavan mukaisella maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-1).

Kaavan mukaan alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rakentaminen pyritään sijoittamaan liittämään olemassa oleviin tilakeskuksiin.

Hanke sijoittuu kiinteistölle 111-404-7-82 jonka pinta-ala on noin 74,9 ha. Kiinteistö on rakentamaton.

Rakennuspaikan vieressä on osayleiskaavan mukainen yhdyskuntateknisen huollon alue, sähköasema (ET-2).

Vierumäen osayleiskaava on vahvistunut 04.02.2009. Osayleiskaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa asemakaavaa. Osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen, jonka perusteella voisi suoraan myöntää rakentamisluvan.

Heinolan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikka kuuluu alueidenkäyttölain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Kyseiseen rakennuspaikkaan ei ole kaavassa määrätty alueidenkäyttölain 43 §:n mukaista rakentamisrajoitusta.

Akkuvarastokentän rakennuksia ei ole tarkoitus liittää alueella olevaan kaukolämpöön eikä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Rakennuspaikalle rakennetaan tieyhteys siten, että tieliittymä Vierumäenraittiin pysyy ennallaan.

Vaikutukset yhdyskuntakehitykselle ovat vähäiset ja aiottu rakentaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Maisemalliset vaikutukset ovat vähäiset. Aiottu rakentaminen sijoittuu olemassa olevan yleiskaavan mukaiselle yhdyskuntateknisen huollon alueen viereen.

Hankkeella ei ole vaikutusta luonto- ja kulttuuriympäristöön eikä alueen virkistystarpeisiin. Rakentamisen vaikutusten merkittävyys ei ole suuri.

Rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan. Vuokra-alueen koko on

2500 m²:ä. Rakennusoikeutta käytetään yhteensä 75 k-m²:ä (e=0,03).
Rakennuspaikan tehokkuus maapinta-alaan nähden on vähäinen.
Rakennusjärjestyksen 32 §:n mukaan muun yritystoiminnan rakentamisen sallittu määrä määritellään erillisen rakennuspaikkakohtaisen harkinnan mukaan.

Rakennusvalvonnan tiedossa ei ole rakennuspaikan maassa olevia johtoja, putkia yms., joten hankkeeseen ryhtyvän tulee varmistaa asia ennen rakentamiseen ryhtymistä. Mahdollisesti tarvittavista infran siirroista vastaa kiinteistön omistaja.

Rakentamislain 46 §:n mukaan sijoittamisluvan edellytyksenä ovat alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa;

- 1) olemassa olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;
- 2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;
- 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;
- 4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Heinolan kaupungin maankäyttöosaston 14.08.2025 lausunto hankkeesta, puoltava.
"Haettu uuden alle 10 MW akkuenergiavaraston rakentaminen esitettyyn sijaintiin ei aiheuta haittaa sen alueen eikä lähiseudun alueidenkäytön järjestelyihin. Kohteen eteläpuolinen lähialue on Vierumäen osayleiskaavassa varattu uudeksi teollisuus- ja varastoalueeksi, johon ei tällä hankkeella ole ristiriitaa."

Uudenmaan Ely-keskuksen UUDEL/3733/2025 lausunto naapurina 21.08.2025, ehdollinen;

"Heinolan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri (L)-vastuualueelta naapurin lausuntoa koskien sijoittamislupahakemusta kiinteistöllä 111-404-7-82, Heinolassa. Kiinteistö rajautuu maantiehen 140 (Vierumäenraitti). Hakemus koskee akkuenergiavaraston rakentamista. Kulku kiinteistölle esitetään tapahtuvan olemassa olevasta liittymästä, joka sijaitsee noin tierekisteriosoitteessa 140/28/1620/oikea.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri (L) -vastuualue lausuu seuraavaa:

Seututien 140 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteista 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 (LjMTL 46 § 1. mom.). Kun akkuenergiavarasto sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen ulkopuolelle, ei Uudenmaan ELYkeskuksen L-vastuualueella ole huomautettavaa sen sijaintiin kiinteistöllä.

Kiinteistölle johtavan kulkuyhteyden/pelastustien (Tieoikeus K16176/1) voi haarauttaa tiealueen ulkopuolella. Pelastustietä ei saa sijoittaa tiealueelle.

Pelastustie tulee sijoittaa kokonaisuudessaan maantien tiealueen ulkopuolelle. Pelastustiestä ei saa aiheutua haittaa maantien kuivatukselle tai vakaudelle. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat tai Elinkeinot, työvoima ja osaaminen -vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen."

Naapureita on kuultu eikä muilla naapureilla ollut huomautettavaa (RakL 63 §).

Lausunnot ja käsittelyt

kaavoitus 14.08.2025, Puoltava

Asiakirjat ja selvitykset

Kaupparekisteriote

Naapurin kuuleminen

Pääpiirustukset

Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta (maanvuokrasopimus)

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Johtava rakennustarkastaja

Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää sijoittamisluvan hakemuksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

Rakentamislupaa on haettava kahden vuoden sisällä sijoittamisluvan lainvoimaisuudesta.

Rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä tullaan arvioimaan rakennuksen soveltuvuus rakennuspaikalle.

Rakentamisluvassa tulee ottaa huomioon Uudenmaan Ely-keskuksen lausunnon 21.08.2025 ehdot.

Päätös lähetetään tiedoksi Hämeen Ely-keskukselle (RakL185 §).

Perustelut:

Hanke on rakennusjärjestyksen mukainen.

Rakentamisen määrä on voimassa olevan rakennusjärjestyksen 32 §:n mukainen.

Rakentamisella ei ole vaikutusta alueen muuhun käyttöön tai kaavoitukseen ja sillä ei vaikeuteta alueen muuta maankäyttöä. Hankealueen vieressä on jo olemassa yhdyskuntateknisen huollon alue, sähköasema (ET-2), johon esitetty rakentaminen tukeutuu.

Siten kaavan mukainen määräys toteutuu.

Esitetty hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai sen toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Esitetty rakentaminen ei johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen.

Rakentaminen täyttää rakentamislain 45 ja 46 §:n edellytykset alueidenkäyttölain 16 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella.

1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä; rakennuspaikan pinta-ala 2500 m²:ä; Toteutuu

2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa; Ei ole vaaraa; Toteutuu

3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratelain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvalle; Rakennukset sijoittuvat yli neljän (4) metrin päähän naapurin kiinteistöstä sekä maantien 140 keskilinjasta yli 20 metrin päähän; Toteutuu

4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset; Kyseessä akkuvarastot, joidenka vieressä on jo olemassa yhdyskuntateknisen huollon alue, sähköasema; Toteutuu

5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen; Kiinteistölle on olemassa ajoliittymä maatieltä 140; Toteutuu

6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle; Rakennukseen ei tule vettä ja viemäriä, toteutuu

7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia; Toteutuu, kyseessä akkuvarastot, ei aiheuta lisäkustannuksia kunnalle tai valtiolle

8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista; Hanke sijoittuu maantien 140 varteen siten, että siitä ei ole haittaa tienpidolle ja vuokra-alueen vieressä oleva kiinteistö on rakentamaton; Toteutuu

9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista; Toteutuu, hanke sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntateknisen huollon alueen, sähköaseman viereen.

10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle. Ei aiheuta haittaa, kaupunkisuunnittelu lausunut puoltavasti hankkeesta; Toteutuu

Toimivallan peruste

Heinolan kaupungin hallintosääntö

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 2025

Heinolan kaupungin rakennusjärjestys.

Heinolan kaupungin hallintosääntö 23.4 §.

Päätös

Hyväksytty

Päätös tiedoksi

Muu osapuoli: Hämeen Ely-keskus, kunnan asiointilomake

Muu osapuoli: Uudenmaan Ely-keskus, kunnan asiointilomake

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.