



Jakelun mukaan

Lausuntopyyntö 5.5.2025

Yksilöimätön lupahakemus energiavaraston sekä sen toisiojärjestelmän ja siihen liittyvän asemarakennuksen rakentamiseksi 1,04 ha:n kokoiselle määrälalle tilasta RN:o 199:3, Kemijärvi

Lausuntopyyntö ja rakentamishanke

Kemijärven rakennusvalvonta on pyytänyt lausuntoa NTRN Energy Park 09 Oy Oy:n yksilöimättömästä hakemuksesta. Hakemus ei ole lausuntopyyntömateriaalissa mukana. Lausuntopyynnön mukaan on tarkoitus rakentaa 30 MW (megawatin) energiavarasto, sekä sen toisiojärjestelmä, siihen liittyvä asemarakennus noin 42 m² (teräsrunko, pelti-villa-pelti-elementeistä valmistettu kuorirakenne). Alueelle tullaan sijoittamaan 18 kpl n. 4 MWh akkukonttia, sekä näitä syöttävät nostomuuntajat 9 kpl (PS) kojeistoiineen. Kaapelointi sähköasemalle tehdään maakaapelointina. Energiavarasto liitetään viereisen Koillis-Lapin Sähkö Oy:n sähköaseman 110 kV lähtöön. Energiavaraston toimintaa varten aidatun maa-alueen koko on noin 3000 m². Energiavaraston huoltotie liittyy olemassa olevaan Koillis-Lapin sähköhuoltotiehen.

Lausuntopyynnössä on lisäksi tuotu esille, että energiavaraston alueella on voimassa Patokankaan Teollisuusalueen yleiskaava. Yleiskaava on tullut vireille 16.4.2015. Energiavarasto sijoittuu samalle kiinteistölle Koillis-Lapin sähköhuoltotien kanssa. Energiavarastoa lähin kaavamerkintä on energiahuollon alue (EN). Hankealueen läheisyydessä ei ole merkittäviä virkistys-, kulttuuri-, Natura-, tai muita merkittäviä maisemaympäristön alueita. Hankealue ei sijaitse pohjavesialueella. Hankkeen ei nähdä muuttavan alueen maisemaa tai ympäristöä. Hanke sopii nykyiseen kaavaan. Hanke tukee Kemijärven kaupungin elinvoimaohjelmaa 2021–2025.

Lausuntopyynnön yhteydessä on toimitettu 7.4.2025 päivätyt pohjapiirrokset ja leikkaus, julkisivupiirrokset (akustot ja asemarakennus), 3.4.2025 päivätyt asemapiirrokset (2 kpl:tta), 2.4.2025 päivätty kaupparekisteriote, 22.4.2025 päivätty palosuojasuunnitelma, 2.4.2025 päivätty valtakirja, päiväämätön ja allekirjoittamaton maanvuokrasopimus, joka sisältää liitteen 1, karttakuvan vuokra-alueesta. Liitteet 2 ja 3 ovat tyhjiä sivuja.

20.5.2025

Lapin ELY-keskus (ELY-keskus) lausuu hakemuksesta seuraavaa:

Sovellettava lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) nimike on muutettu lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (752/2023), joka tuli voimaan 1.1.2025. Uusi nimike on 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki (AkL). Rakentamislaki (RakL) on tullut voimaan 1.1.2025. Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain mukaan alueidenkäyttölain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Lausuntopyynnöstä ei ilmene, milloin lupahakemus on tullut vireille. Liiteasiakirjat ovat kuitenkin päivätty 1.1.2025 jälkeen, joten ELY-keskus olettaa, että hakemus on tullut vireille 1.1.2025 jälkeen, jolloin asia on tullut vireille rakentamislain ollessa voimassa ja asia käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain säännöksiä.

Kaavatilanne ja lupamenettely

Alueidenkäyttölain 43.2 §:n mukaan yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus). Yleiskaavan rakentamisrajoituksista säädetään rakentamislain 50 §:ssä (aiemmin MRL 43.1 §), jonka mukaan rakentamislupaa rakennuskohteen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, jos alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

Alueella on voimassa 9.11.2027 voimaan kuulutettu oikeusvaikutteinen Patokankaan teollisuusalueen yleiskaava, jossa vuokrasopimuksen mukainen määräala sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-1), jolla tulee huomioida teollisen toiminnan aiheuttamat alueidenkäytön rajoitteet. Yleiskaavamääräyksen mukaan alue on varattu pääasiassa metsätaloutta varten. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueelle sijoitettavan hankkeen yhteydessä on pyydettävä palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto. Karttatarkastelun perusteella määräalan eteläpuolella on energiahuollon alue (EN) ja pohjoispuolella noin 35 metrin etäisyydellä asuntoalue (A), jota koskevan yleiskaavamääräyksen mukaan olemassa olevien asuinrakennusten peruskorjaaminen ja laajentaminen on sallittu, eikä uusien asuinrakennuspaikkojen muodostamista sallita. Nyt kyseessä olevan määräalan läpi on osoitettu yleiskaavassa myös ohjeellinen tielinjaus, jonka yleiskaavamääräyksen mukaan raskaan liikenteen lisääntymisen vuoksi uusi maantie, joka kiertää Patovaaran ja yhtyy Pahkakummuntiehen Kostamon itäpuolella.

20.5.2025

Lisäksi yleiskaavan yleisissä määräyksissä on todettu muun muassa, että alueelle tulee suunnitella hulevesien hallintajärjestelmä. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien pääsy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä.

T/kem alue kuuluu Seveso-laitosten valvontaluokkaan. Tukes määrää Seveso-laitoksille konsultointivöhykkeen, joka tulee huomioida laadittaessa tai muutettaessa sellaisia teollisuus- ja varastoalueiden kaavoja, joille sijoittuvaksi aiotusta toiminnasta saattaa aiheutua suuronnettomuusvaara. Lähialueille sijoittuvien hankkeiden yhteydessä on syytä pyytää palo- ja pelastusviranomaisen (palopäällikön) ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.

Alueen sammutusvesien saatavuus tulee turvata oikeassa suhteessa kaavan mahdollistamaan rakentamiseen ja rakennuksissa tapahtuvan toiminnan turvallisuusvaatimusten toteuttamiseen. Sammutusvesisuunnittelun on tapahduttava yhteistyössä pelastusviranomaisen kanssa.

ELY-keskus toteaa, että M-1-aluetta koskee ehdoton rakentamisrajoitus (AkL 43.2 §), joten poikkeaminen yleiskaavasta on tarpeen ja Kemijärven kaupungin on tutkittava poikkeamislupaharkinnassa poikkeamisluvan edellytysten täyttyminen.

Mahdollinen rakentamislupa

Rakentamisluvasta säädetään RakL 42 §:ssä. RakL 43 §:n mukaisesti rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Sijoittamisen edellytyksistä muualla kuin asemakaava-alueella säädetään RakL 45 §:ssä, jonka mukaan sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 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 tarkoitetulle lentoesteluvalle;
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;

20.5.2025

- 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

ELY-keskus tuo vielä esille, että mikäli rakentaminen ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa alueidenkäyttölain (AkL) 16.2 §:n mukaisesti, niin silloin myös RakL 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella tulevat sovellettaviksi. ELY-keskus jättää Kemijärven kaupungin harkittavaksi hankkeen ympäristövaikutusten merkittävyyden ja edellä mainitun lainkohdan soveltamisen.

RakL 62:n mukaan, jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä hakee erillistä päätöstä sijoittamisluvasta, lupahakemukseen on liitettävä selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida 44–46 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen. Selvityksenä on toimitettava tiedot massoittelusta ja julkisivusta sekä sijoittumisesta rakennuspaikalle, ajoyhteyden järjestämisestä sekä sellaisten alueiden, joilla on tai on tarkoitus toteuttaa kunnallistekniikka, osalta tieto, mistä kohti rakennuksen on siihen tarkoitus liittyä.

Yhteenveto

ELY-keskus edellyttää Kemijärven kaupunkia huomioimaan lupaharkinnassaan edellä lausutun. Lisäksi lupahakemuksesta on pyydettävä yleiskaavan mukaisesti palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa TUKES:n lausunto.

Asiakirjan valmistelu ja hyväksyminen

Lausunnon valmisteluun on osallistunut ylitarkastaja Maija Mäkelä (luontoympäristö) ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Jari Laulumaa ja ratkaissut ylitarkastaja Hannu Raasakka.

Jakelu

Kemijärven rakennusvalvonta, rakennusvalvonta@kemijarvi.fi
Lupavalmistelijä Marja-Liisa Vornanen, marja-liisa.vornanen@kemijarvi.fi
Kemijärven kaupunki, kirjaamo@kemijarvi.fi

Tiedoksi

Lapin pelastuslaitos, pelastuslaitos@lapha.fi

Tämä asiakirja LAPELY/1942/2025 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LAPELY/1942/2025 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Laulumaa Jari 20.05.2025 14:05

Ratkaisija Raasakka Hannu 20.05.2025 14:08