



45 § Poikkeamislupahakemus Helios Nordic Energy Finland

Tekninen jaosto 12.12.2024 § 45

asemakaava-arkkitehdin päätösehdotus

Jaosto myöntää anotun luvan ehdoilla, että Ylä-Savon ympäristölautakunnan lausunnossaan esittämät asiat ja Ylä-Savon Jätehuolto Oy:n naapurien kuulemisessa esittämät asiat otetaan huomioon rakennusvalvontaviranomaisen lupaa käsiteltäessä. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa/rakentamislupa.

Perustelut

Rakentamisen ei havaita 1) aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttavan luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; eikä 4) johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 §, 173 §, 174§

Päätös

Asemakaava-arkkitehti täydensi kokouksessa päätösehdotusta seuraavasti: Jaosto myöntää anotun luvan ehdoilla, että Ylä-Savon ympäristölautakunnan sekä Pohjois-Savon pelastuslaitoksen lausunnoissaan esittämät asiat ja Ylä-Savon Jätehuolto Oy:n naapurien kuulemisessa esittämät asiat otetaan huomioon rakennusvalvontaviranomaisen lupaa käsiteltäessä. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa/rakentamislupa.

Hyväksyttiin asemakaava-arkkitehdin täydennetty päätösehdotus.

Pohjois-Savon pelastuslaitokselta saapui lausunto 9.12.2024 ja lausunto on toimitettu teknisen jaoston istuntokokoonpanolle 9.12.2024.



Pohjois-Savon pelastuslaitoksen lausunto liitettiin pöytäkirjalle.

Valmistelu

asemakaava-arkkitehti Hannele Kelavuori, p. 040 830 2783

Hakija

Helios Nordic Energy Finland

Rakennuspaikka

140-12-3-4, Kierrätyskatu 17

Hakemus

Helios Nordic Finland Oy hakee kuntapoikkeamaa (MRL 171 §) Peltomäen alueelle asemakaavasta energiavaraston rakentamisen mahdollistamiseksi. Hakemuksessa hanketta kuvataan seuraavasti: Energiavarasto alue koostuu useista energiavarastokonteista, jotka ovat korkeudeltaan noin 3,2 metriä perustuksineen. Energiavarasto (BESS) kontti on kooltaan noin 12m x 2.5m x 2.5 m. Energiavarastot eivät aiheuta merkittäviä ympäristöriskejä asennus- ja toimintavaiheessa. Hakemuksen mukaan suunniteltujen energiavarastojen teho on noin 125 MW ja kapasiteetti 500 MWh. Hulevedet ohjataan suunnittelualueen reunoilla sijoittuviin ojiin. Hanke ei edellytä vesi- tai viemäriverkoston tarvetta, sillä toiminta ei tarvitse käytön aikana käyttövetä eikä toiminnasta aiheudu jätevettä. Energiavarastot liitetään jo olemassa olevaan Savon Voima Verkon 110 kV voimalinjaan tai Figridin peltomäen sähköasemaan. Hakija arvioi, että ympäröivän alueen maankäyttö voi jatkua nykyisellään eikä toiminta aiheuta rajoituksia ympäröivälle maankäytölle. Hakemuksessa arvioidaan myös, että hankkeen toteuttamisella ei poiketa yleiskaavan keskeistä periaatteista eikä uutta rakentamista osoiteta kaavassa osoitettujen suojeluarvojen kanssa ristiriitaisesti.

Rakentamisen laatu

Hakemuksen liiteasiakirjojen mukaan tontille rakennetaan 36 kpl energiavarastokonttia, 18 kpl keskijänniteasemia, 2 kpl keskijännitemuuntajia, valvomo (23,5m²) sekä 2 kpl korkeajännitemuuntajia. Hakemuksen mukaan näistä muodostuu kerrosalaa yhteensä 1104,7 m². Asemapiirroksessa on esitetty tonttia kiertävä aita ja tontin vesien ohjaus. Tontille on osoitettu hulevesiallas, johon tontin vedet johdetaan. Hulevesialtaassa on padotusmahdollisuus. Padotusmahdollisuudella hakija kuvaa vältettävän sen, että alueelta kulkeutuisi esimerkiksi sammutusvesiä lähialueen vesistöön.

Toimivalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 mom. mukaan kunta voi erityisestää



syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Kaavallinen tilanne

Alueella on voimassa Peltomäen asemakaava AK 328 vuodelta 2006, jossa tontti on teollisuus - ja varastorakennusten korttelialuetta (T-4), jolle saa sijoittuu teollisuus-, varasto- ja niihin liittyvää toimintaa palvelevia rakennuksia tehokkuusluvun $e=0,5$ mukaisesti. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella tontit on aidattava vähintään 180 cm korkealla verkkoaidalla. Kaduilta tonteille sallittavien ajoneuvoliittymien määrä on enintään kaksi.

Energiakonttien tulkitaan olevan laitteita ja ne eivät rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan muodosta kerrosalaa.

Poikkeamisluvan tarve

Poikkeamista haetaan kaavassa osoitetusta tontin käyttötarkoituksesta. Akkuvarastokonttien tulkitaan soveltuvan asemakaavan mukaisille erityisalueille, kuten energiahuollon alueille. Pohjoisempi tonttiliittymä on esitetty osin asemakaavan mukaiselle liittymäkiellon alueelle. Tonttiliittymä on kaupungininsinöörin antaman tiedon (2.12.2024) mukaan mahdollista sijoittaa hakemuksessa esitetyllä tavalla.

Rakennusjärjestys

Hankkeen ei ole havaittu olevan ristiriidassa rakennusjärjestyksen määräysten kanssa.

Kuuleminen

Ylä-Savon Jätehuolto Oy 4.11.2024: Hanke on kannatettava, mutta se ei saa vaikeuttaa Peltomäen alueen jokapäiväistä toimintaa. Rakennushankkeessa on myös huomioitava, ettei se ole ristiriidassa aluehallintoviraston myöntämän Ylä-Savon Jätehuolto Oy:n ympäristöluvan kanssa ja että suunniteltu varastoalue ottaa ympäristöluvan ja sen varo- ja suoja-alueet huomioon.

Lausunnot

Lausunnot pyydettiin seuraavilta tahoilta: rakennusvalvonta, Iisalmen Vesi, Ylä-Savon ympäristölautakunta, Savon Voima Verkko Oy. Pohjois-Savon Pelastuslaitokselle lausuntopyyntöä lähetetettäessä tapahtui virhe ja lausuntopyyntö toimitettiin uudestaan 2.12. Mikäli Pohjois-Savon pelastuslaitoksen lausuntoa ei ehditä saada ennen asian käsittelyä, pyydetään lausunto hankkeen rakennuslupavaiheessa. Saapuneet lausunnot ovat kokonaisuudessaan liiteasiakirjoina.



Ylä-Savon ympäristölautakunta katsoo lausunnossaan, että poikkeamishakemuksen mukainen toiminta on mahdollista sijoittaa Peltomäen teollisuusalueelle. Lautakunta toteaa, että vaikka alue ei ole pohjavesialuetta, erityistä huomiota tulee kiinnittää mahdollisista onnettomuustilanteista aiheutuvien ympäristöhaittojen estämiseen. Vaikutusten arvioinnissa on kerrottu konttien sisältävän palonestoaineita. Palonestoaineissa käytetään yleisesti PFAS-yhdisteitä eli ns. ikuisia kemikaaleja, jotka hajoavat erittäin hitaasti ympäristössä ja kertyvät mm. ihmisten elimistöön. Tämän vuoksi on tärkeää, että mahdollisia sammutusvesiä, joissa on palonestoaineita, ei pääse energiavarastoalueelta ympäristöön. Lisäksi lautakunta toteaa, että hakemuksessa tulee arvioida hankkeen vaikutukset lapinleikin (luontodirektiivin liitteen IVb kasvilaji) kasvupaikan suoalueeseen sekä sen hydrologiaan. Hakemuksessa tulee varmistaa, että sen toiminta ei epäsuorastikaan vaikuta lajin kasvupaikkaan tai lajin elinolosuhteisiin.

Savon Voima Verkko toteaa lausunnossaan mm., että hankkeen mahdollinen liityntäpiste on SVV:n suurjännitteisessä jakeluverkossa ja että ennen töiden aloittamista on työn toteuttajan pyydettävä verkkoyhtiöltä erillinen lausunto, josta selviää mm. etäisyysvaatimukset eri maadoitusjärjestelmien välillä. Lausunto ei edellytä huomioitavia asioita poikkeamislupakäsittelyyn.

Hankkeen arvioidut vaikutukset

Hanke sijoittuu asemakaavan mukaiselle teollisuusalueelle. Toiminnan ympäristövaikutusten arvioidaan olevan verrattavissa kaavan mukaiseen tontin käyttöön. Hakemuksessa kuvataan, että ympäröivän alueen maankäyttö voi jatkua nykyisellään eikä toiminta aiheuta rajoituksia ympäröivälle maankäytölle.

Kuulemisen yhteydessä Ylä-Savon Jätehuolto pitää hanketta kannatettava mutta edellyttää huomiotavan, ettei hanke ole ristiriidassa aluehallintoviraston myöntämän Ylä-Savon Jätehuolto Oy:n ympäristöluvan kanssa ja että suunniteltu varastoalue ottaa ympäristöluvan ja sen varo- ja suoja-alueet huomioon. Päätösehdotuksen mukaan edellytetään huomioimaan rakennuslupavaiheessa Ylä-Savon Jätehuolto Oy:n kuulemisessa esiin nostamat asiat. Hankkeen ei arvioida aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Ympäristölautakunnan lausunnossa mainitun lajin esiintymään (luontoselvitys, 2000) on hakemuksen mukaiselta rakennuspaikalta etäisyyttä noin 1 km pohjoiseen. Iisalmen keskustaajaman hulevesisuunnitelman (2023) valuma-alueita kuvaavien karttojen mukaan Peltomäen alueella vedenvirtaussuuntia on sekä etelään että pohjoiseen. Hakemuksen mukaisen tontin pohjois- ja



länsipuolella maasto nousee, joten todennäköistä on, että hakemuksen mukaiselta tontilta veden virtaussuunta on etelään, poispäin suojellun lajin esiintymästä. Tontin rakentaminen on mahdollistettu asemakaavassa. Huomioitaessa ympäristölautakunnan lausunnossaan edellyttämät toimenpiteet, hankkeen ei arvioida vaikeuttavan luonnonsuojelun suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeella ei ole vaikutuksia rakennetun ympäristön suojelemiseen, sillä alueelta ei ole tiedossa arkeologista kulttuuriperintöä eikä kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa.

Muutoksenhaku

10. Hallintovalitus, poikkeamislupa ja suunnittelutarveratkaisu

Otto-oikeus

Ei otto-oikeutta.

Toimenpiteet, otteet

Julkipanoilmoitus
Pohjois-Savon ELY-keskus
hakija
rakennusvalvonta
kaavavalmistelijat
kaavoituspäällikkö
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

Asemapiirros
Vaikutusten arviointi, ei verkkojulkinen
Pohjois-Savon pelastuslaitoksen lausunto

Oheisaineisto

Sijaintikartta
Ylä-Savon ympäristölautakunnan lausunto
Savon Voima Verkko Oy:n lausunto