

## Poikkeamislupahakemus, 434-401-6-69-V318, Linnunrata 4, 07900 Loviisa

EKIL 23.11.2023 § 159  
888/10.03.99.02/2023

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, kaavoittaja Sisko Jokinen, puh. 0440 555 344

**Poikkeamisen syy:** Lämpöpumppuaseman sekä sen varustuksiin liittyvien kolmen vesisäiliön sekä kahden liuosjäähdyttimen rakentaminen voimassa olevan kaavan mukaiselle suojaviheralueelle (EV).

**Sijainti:** Loval Oy:n tehdas sijaitsee osoitteessa Linnunrata 4, 07900 Loviisa. Tehtaalle on mahdollistettu uusi, toistaiseksi väliaikainen liittymä Helsingintieltä suojaviheralueen kautta. Poikkeamisen kohde sijaitsee kyseisen uuden liittymän itäpuolella ja on pinta-alaltaan noin 600 m<sup>2</sup>.

**Rakennushanke:** Loval Oy on vuokrannut alueen (434-401-6-69-V318) Loviisan kaupungilta. Hankkeen tavoitteena on Loval Oy:n tuotantolaitoksen käyttöön tulevan lämpöpumppuaseman sekä sen varustuksiin liittyvien kolmen vesisäiliön sekä kahden liuosjäähdyttimen rakentaminen, joiden kokonaisrakennusala on 90 k-m<sup>2</sup>. Vesisäiliöiden korkeus on 13 metriä. Pumppuaseman toiminnalla pystytään tuotannossa syntyvä ylikuumeneminen siirtämään hyödyntämään kaukolämpöverkostoa. Rakennus sopeutetaan teolliseen ympäristöönsä. Säiliöt ovat väriltään valkoisia ja lämpöpumppuasema on väriltään harmaa. Liuosjäähdyttimet ovat harmaan aidan takana Helsingintieltä katsottuna. Lämpöpumppuaseman sisätilan laitteiden äänen siirtyminen ulkotilaan estetään rakenteiden vahvistetulla äänen vaimennuseristyksellä. Ulkotilaan asennettavista tuulettimista (2 kpl) ei hakijan selvityksen mukaan synny äänihaittaa. Hakija on toimittanut 8.11.2023 uuden teknisluonteisia tarkennuksia sisältävän asemapiirroksen. Piirroksessa esitetyt muutokset ovat hyvin vähäisiä, joilla ei katsota olevan vaikutuksia naapurin kuulemiseen.

**Hakijan perustelut:** ”Kortteli 707 asemakaavamuutoksen mukaiselle laajennetulle tonttialueelle rakentaminen ennen asemakaavamuutoksen vahvistusta. Rakentaminen on kiireellinen tehtaan toiminnan kannalta.”

**Kaavatilanne:** Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 9.6.2004 hyväksymä asemakaava. Asemakaavassa hakemuksen mukainen alue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV).

Alueella on vireillä asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksella on tavoitteena laajentaa teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), pohjoiseen kohti Helsingintietä. Täten Helsingintien varteen osoitettua suojaviheraluetta (EV) on kavennettu. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle uusi liittymä Helsingintielle. Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.4.–22.5.2023.

**Naapurien kuuleminen:** Kaupunki on kuullut naapurit. Seitsemän naapurinkuulemislomaketta palautettiin ja neljällä naapureista ei ollut asiasta huomautettavaa. Kolme naapuria jätti muistutuksen.

Muistutus 1 / 11.10.2023

”Loval Oy:n laajennus ja lisärakentamishanke on aiheuttanut maisemallisen muutoksen näkymään kiinteistöltäni. Poikkeamisluvassa esitetyt rakennelmat ja säiliöt näkyvät suoraan pihaltani maisemahaittana. Hankkeen vaikutuksia pientaloalueen maisemaan ei ole huomioitu. Joten nyt rakenteilla olevan laajennusalueen ja suunnitteilla olevien säiliöiden näkösuojaksi Uudenkaupungin kortteleiden suuntaan tulee rakentaa riittävä näkösuoja-aita tai näkymän kätkevä istutusvyöhyke.”

Muistutus 2 / 11.10.2023

”Kaikista rakennusten laitteista tulevat melusaasteet tulee suunnata muualle kuin Kaivokadun/Uudenkaupungin suuntaan ja äänenvaimentimiin tulee budjetoida tarpeeksi rahaa. Vesisäiliöistä pitää tulla kauniit ja näkymättömät. Toivon myös puiden istuttamista näköesteeksi.”

Muistutus 3 / 12.10.2023

”Toivon jonkinlaista meluaitaa tai maisemointia, jotta asumismukavuus säilyy lähialueella.”

**Lausunnot:** Lausunnot pyydettiin Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Loviisan kaupungin kaavoitusarkkitehdilta sekä rakennusvalvonnalta ja ympäristönsuojelulta.

*Tukes: Loval Oy on Tukesin valvonnassa oleva tuotantolaitos, jossa käsitellään ja varastoidaan laajamittaisesti muun muassa palavia kaasuja. Mikäli suunnitellun lämpöpumppulaitoksen toimintaan liittyy vaaralliseksi luokiteltuja kemikaaleja, tulee toiminnanharjoittajan olla yhteydessä Tukeisiin mahdollisen muutosilmoitustarpeen arvioimiseksi. Lausuntopyyntöaineiston perusteella haettavalla poikkeamisella ei ole suoraa vaikutusta laitoksen nykyiseen vaarallisten kemikaalien käsittelyyn ja varastointiin. Tukes on kuitenkin tontin aikaisemmissa kaavoitusvaiheissa nostanut esille laitosalueen saavutettavuuden pelastustoiminnan kannalta. Vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusvaatimuksista annettu valtioneuvoston asetus (856/2012 61 §) edellyttää, että pelastusyksiköillä on pääsy tuotantolaitoksen alueelle ja onnettomuusvaarallisiin kohteisiin vähintään kahdesta suunnasta. Erityisesti on tarpeen turvata pääsy laitoksen Helsingintien puoleiselle sivustalle, jossa sijaitsee vaarallisten kemikaalien varastopaikkoja. Poikkeamislupahakemuksen käsittelyssä ja hankkeen jatkosuunnittelussa on huomioitava, ettei vaadittu saavutettavuus vaarannu.*

*Itä-Uudenmaan pelastuslaitos: Pelastusviranomaisen ottaa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmiin rakenteellisen paloturvallisuuden osalta sekä pelastustoiminnan toimintaedellytyksiin. Ei lausuttavaa.*

*Loviisan kaupunki, kaavoitusarkkitehti: Suunnitellun lämpöpumppulaitoksen korkeimmat osat ovat alle 15 metriä korkeita ja vaalean värisiä ja matalammat osat ovat harmaita. 2.10.2023 piirrettyssä asemapiirroksessa ja julkisivupiirustuksessa esitetty lämpöpumppulaitos ei tule merkittävästi vaikuttamaan kaupunkikuvaan Loviisan sisääntulotiellä, koska Helsingintien ja teollisuusalueen välisen suojaviheralueen puut ja pensat, sekä teollisuusalueen aitaaminen, antavat riittävästi näkösuojaa. Asemakaavamuutoksen myötä uuden huoltoliikenteen sisääntulon ympäristössä teollisuusalueen ja Helsingintien suojaviheralue jää kapeaksi. Teollisuusalueen rajalle tulee toteuttaa tarpeellisilta osin näkösuoja-aita, jotta Loviisan sisääntulotien kaupunkikuva rauhoittuisi ja näkymä harmonisoituu verrattuna muuhun ympäristöön. Lämpöpumppulaitoksen ja kapean suojaviheralueen vuoksi Loviisan sisääntulotien näkymät rauhoittuvat parhaiten yhtenäisellä, korkeatasoisella aidalla*

*teollisuuskiinteistön pohjoisrajalla. Lausunnon liitteenä olevassa kartassa on osoitettu punaisella viivalla mille matkalle näkösuoja-aita tarvitaan. Kuvassa esitettyä aitauksen pituutta Helsingintien suunnasta katsottuna on noudatettava, mutta sen linjauksen voi siirtää etelämmäs. Aitauksen on kuitenkin sijoitettava suojaviheralueen ja teollisuuspihapiirin ja -rakennelmien väliin. Näkösuoja-aidan täytyy olla 2–2,5 metriä korkea ja keski- tai tummansävyinen vihreä tai harmaa. Esimerkiksi RAL 7039 tai RAL 6005. Näkösuoja-aita tulee suunnitella ja esittää lämpölaitosta koskevassa asemapiirroksessa.*

Rakennusvalvonnalle esiteltiin hanketta ja he kommentoivat poikkeamislupaa siten, että hankkeen 13 metriä korkeat säiliöt näkyvät maisemallisesti Helsingintielle, joka on tärkeä sisääntuloväylä kaupunkiin. Alueelta on kaadettu puita, jolloin tonttialue avautuu kadulle päin. Hankkeen tulee sopeutua ympäristöönsä. Rakennusvalvonta ehdottaa seuraavia ehtoja poikkeuslupaun: Julkisivujen tulee mukautua mahdollisimman hyvin ympäristöönsä. Tien viereen tulisi istuttaa tietty määrä puita ja pensaita neliömetrille, jotta tien varrella oleva viheralue palautuu ja peittää rakennukset.

#### **Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:**

Vireillä oleva asemakaavan muutos: Rakennushanke vastaa suunnitteilla olevaa asemakaavan muutosta, jossa kyseinen alue muuttuu suojaviheralueesta (EV) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Poikkeaminen ei haittaa kaavoitusta.

Palaute: Muistutuksissa ja lausunnoissa esiin nousi hankkeen maisemalliset vaikutukset lähiympäristöön sekä tärkeälle kaupungin keskustan sisääntuloväylälle. Maisemallisia vaikutuksia voidaan ehkäistä kasvillisuudella ja näkösuojaksi rakennettavalla aidalla. Tukes kiinnitti huomiota pelastusreitteihin. Rakennushankkeen ja tehtaan väliin jää noin 10 metriä leveä alue, josta pelastusajoneuvot pääsevät kulkemaan tehtaan Helsingintien puoleiselle sivulle. 6.11.2023 pidettiin neuvottelu hakijan asiamiehen kanssa saadusta palautteesta. Neuvottelussa todettiin, että hakija huomioi palautteen parhaalla mahdollisella tavalla. Palautteessa ei ole tullut esille sellaisia seikkoja, jotka estäisivät luvan käsittelemisen.

Ympäristöllinen ja kaupunkikuvallinen arviointi: Helsingintie on kaupungin keskusta-alueen sisääntuloväylä, jonka tärkeänä päätepisteenä on Loviisan kirkko. Lämmöntalteenottorakennelman säiliöt ovat 13 metriä korkeita, mutta eivät rajaudu suoraan Helsingintiehen. Säiliöt on sijoitettu rakennettavan lämpöpumppuaseman ja tehdasrakennuksen väliin siten, että Helsingintien ja rakennelman väliin jää vyöhyke, jolla on kasvillisuutta (puita ja pensaita) ja jolle voidaan istuttaa kasvillisuutta. Rakennelman väri on myös esitetty soveltuvaksi tehdasympäristöönsä. Kaavoitusarkkitehti lausunnossaan toteaa, ettei hanke tule merkittävästi vaikuttamaan kaupunkikuvaan Loviisan sisääntuloväylällä. Asemapiirroksessa ja julkisivupiirroksessa on esitetty rakennettavaksi aita hankealueen luoteispuolelle (Helsingintien suuntaan) sekä koillispuolelle.

Jotta hanke voidaan toteuttaa, tulee aitaaminen ulottaa lämpövoimalan välittömän läheisyyden uuden sisääntuloreitin länsipuolelle.

Lupahakemuksessa toteutettavan lämpövoimalan enimmäisrakennusoikeudeksi on merkitty 90 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelun etenemisen myötä on tullut esille seikkoja, ettei 90 k-m<sup>2</sup> ei ole välttämättä riittävä. Rakennushankkeen toteuttamiseksi tulee jättää hieman suunnitteluväliä, joten rakennusoikeus rajataan enintään 110 k-m<sup>2</sup>:iin.

Kaupunkisuunnitteluosasto suhtautuu myönteisesti suunniteltuun lämmöntalteenottolaitoksen rakentamiseen, koska se edistää tehtaan energiatehokkuutta, joka hillitsee ilmastonmuutosta.

**Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 171. §):**

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

Poikkeamista 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 ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

**Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain ja rakennusjärjestyksen säädöksistä voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.**

Liite 91

sijaintikartta, asemapiirros, julkisivupiirros, kaavaote, kaavaluonnos, saadut lausunnot

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistöllä 434-401-6-69 sijaitsevalle vuokra-alueelle 434-401-6-69-V318 poikkeamisluvan enintään 110 k-m<sup>2</sup>:n kokoisen lämpöpumppuaseman sekä sen varustuksiin liittyvien kolmen vesisäiliön sekä tarpeellisten laitteiden rakentamiselle liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä perusteella.

Päätökseen sisältyy rakennuslupaan liittyvä ehto:

Lämpölaitoksen ja uuden tehtaan sisäänajoliittymän välinen sekä liittymän länsipuolinen piha-alue tulee rajata maisemointi- tai näkösuoja-aidalla. Näkösuoja-aidan tulee olla riittävän korkea (2–2,5 metriä) ja keski- tai tummansävyinen vihreä tai harmaa (esimerkiksi RAL 7039 tai RAL 6005). Aidan tulee ulottua vähintään 50 metrin etäisyydelle uudesta liittymästä länteen. Aidan tarkempi sijainti ja ulkoasu tulee ratkaista rakennusluvan yhteydessä.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää kiinteistöllä 434-401-6-69 sijaitsevalle vuokra-alueelle 434-401-6-69-V318 poikkeamisluvan enintään 110 k-m<sup>2</sup>:n kokoisen lämpöpumppuaseman sekä sen varustuksiin liittyvien kolmen vesisäiliön sekä tarpeellisten laitteiden rakentamiselle liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevällä perusteella.

Päätökseen sisältyy rakennuslupaan liittyvä ehto:

Lämpölaitoksen ja uuden tehtaan sisäänajoliittymän välinen sekä liittymän länsipuolinen piha-alue tulee rajata maisemointi- tai näkösuoja-aidalla. Näkösuoja-aidan tulee olla riittävän korkea (2–2,5 metriä) ja keski- tai tummansävyinen vihreä tai harmaa (esimerkiksi RAL 7039 tai RAL 6005). Aidan tulee ulottua vähintään 50 metrin etäisyydelle uudesta liittymästä länteen. Aidan tarkempi sijainti ja ulkoasu tulee ratkaista rakennusluvan yhteydessä.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Tiedoksi

Hakijat  
Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

---