

Khall 2.11.2026
768/10.03.00/2026

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on 15.9.2026 päivätyllä lausuntopyynnöllä kehottanut antamaan lausunnon valituksen johdosta, joka koskee kaavoitusinsinöörin 12.5.2026 § 10 tekemää myönteistä poikkeamispäätöstä. Lausunnossa tulee antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä. Jämsän kaupunki on pyytänyt lisää aikaa lausunnon toimittamiselle. Lausunto tulee antaa hallinto-oikeudelle viimeistään 6.11.2026.

1. Selostus asiasta

Jämsän kaupungin kaavoitusinsinööri on päätöksellään 12.5.2026 § 10 myöntänyt poikkeamisluvan saada rakentaa sähköenergian varastointialue voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Koko sähköenergiavaraston hankealueen pinta-ala on n. 10 500 m². Hankealueelle on tarkoitus sijoittaa rakennelmia ja rakennuksia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 1 393 m².

Sähköenergian varastointialueen rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Rapakontie 222.

Poikkeamislupapäätös kokonaisuudessaan sisältyy tämän asiakohdan oheisaineistona olevan valituksen aineistoihin.

2. Valituksessa esitetyt vaatimukset

Vaativat, että Jämsän kaupungin tekemä poikkeamispäätös kumotaan.

Toissijaisesti vaativat, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että tässä valituksessa esitetyt asiat otetaan huomioon ja päätökseen asetetaan luvansaajaa velvoittavat ehdot vakuuksista, pohjaveden seurannasta sekä tien kunnostamisesta ennen toiminnan aloittamista.

3. Valituksen perustelut

3.1 Melu ja maisemahaitta

Poikkeamisluvan hakija on vastineessaan muistutukseen todennut, että hankealueen ympärille jää useamman kymmenen metrin metsäinen suojavyöhyke. Tämä väite ei pidä paikkaansa itään päin mentäessä. Idän suunnassa sijaitsee kaksi asuinkiinteistöä (182-418-2-139 ja 182-418-2-

136), joiden kohdalla riittävää suoja-aluetta ei ole. Hankkeen maisema- ja meluhaittoja ei ole arvioitu näiden kiinteistöjen osalta asianmukaisesti.

3.2 Talous- ja porakaivojen suojelu sekä pohjavesialue

Hankkeen välittömällä vaikutusalueella sijaitsee neljän (4) talouden/kiinteistön porakaivot:

- 182-418-2-147
- 182-424-2-54
- 182-418-2-139
- 182-418-2-136

Kerkkolankankaan pohjavesialue on nimetty kriittiseksi Keski-Suomen vesienhoidon toimenpideohjelmassa. Tämän vuoksi alueen vedenlaadun mittaus ja seuranta on ehdottomasti suoritettava hankealueella ennen mahdollisten töiden aloittamista, ja seurannan on oltava säännöllistä hankkeen aikana ja sen jälkeen.

Mikäli vedenlaatu heikkenee tai kaivot kuivuvat hankkeen johdosta, hankkeen toteuttajan on omalla kustannuksellaan järjestettävä kiinteistöille kunnan vesijohtoverkosto sekä korvattava menetetty vesiliittymän omavaraisuus, sillä kunnan vesi aiheuttaa kiinteistöille jatkuvia käyttökustannuksia.

Lakisääteiset perusteet:

Ympäristönsuojelulaki (527/2014) 16 § ja 17 § (maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto) sekä laki ympäristövahinkojen korvaamisesta (737/1994) 7 §, jonka perusteella hankkeen toteuttaja on velvollinen korvaamaan aiheutuneet vahingot täysimääräisesti.

3.3 Tienkäyttö ja raskas rakennusaikainen liikenne

Rakennusaikainen raskas liikenne (puiden ajo, maansiirto, satojen kuormien soran- ja betoninajo sekä raskaat akkukonttikuljetukset) on suunniteltu kulkevaksi Rapakonttien kautta. Tie rakennuspaikalle on soratietä noin 2 km. Tästä noin 1,4 km on virallisen tiekunnan hoitamaa osuutta.

Tien loppuosa (noin 1,3 km, josta hankkeen käyttöön kohdistuu noin 800 m toiselle suunnitellulle liittymälle) ei kuulu tiekunnalle. Tätä loppuosaa ovat hoitaneet neljä (4) kiinteistöä omalla kustannuksellaan (tasoitus ja sora) ilman ulkopuolisia avustuksia yli 10 vuoteen.

Hankkeen valmistelussa **on oltu yhteydessä ainoastaan** virallisen Rapakonttien tiekuntaan. Ilmoitamme täten, että Rapakonttien viimeinen, noin 1,3 kilometrin mittainen osuus **ei kuulu kyseiselle tiekunnalle**

Virallisella tiekunnalla ei ole juridista toimivaltaa edustaa tätä tieosuutta, eikä sen tekemät sopimukset tai antamat suostumukset sido meitä tai koske kyseistä 1,3 kilometrin tieosuutta. Hankkeella ei näin ollen ole käyttöoikeutta kyseiseen tienosaan ennen kuin asiasta on sovittu suoraan kanssamme.

Tämä lopputien osuus on osittain savipohjainen ja leveydeltään vain noin puolet tiekunnan tiestä. Tie on keli-rikko-ai-kaan (maalis-toukokuu) erittäin huonossa kunnossa, eikä se kestä raskasta liikennettä. Raskas liikenne aiheuttaa korvaamatonta vahinkoa ja merkittävää haittaa alueen asukkaille.

Vaativat, että mikäli hanke toteutetaan:

1. Neljän osakkaan tieosuus on **peruskorjattava perusteellisesti hankkeen toteuttajan toimesta ja kustannuksella ennen rakennustöiden aloittamista**, jotta se kestää raskaan liikenteen.
2. Rakennustöiden ajaksi kiinteistöille on osoitettava **vaihtoehtoinen kulkureitti**. Rapakontie päättyy viimeiseen asuttuun kiinteistöön, jonka jälkeen tie jatkuu huonokuntoisena metsäautotienä, joka ei ole henkilöautolla ajettavassa kunnossa eikä sitä aurata talvella. Esteetön kulkuja pelastusviranomaisten pääsy kiinteistöille on turvattava kaikissa olosuhteissa.
3. Hankkeen toteuttajan on tehtävä virallinen **sopimus tien käytöstä ja korvauksista** sekä Rapakontien tiekunnan että tien loppuosan neljän kiinteistön omistajien kanssa.

Lakisääteiset perusteet:

Yksityistielaki (560/2018) 15 § (oikeus korvaukseen) ja 16 § (korvausvastuu).

3.4 Puutteellinen kuuleminen ja tiedottaminen

Asianosaisten ja alueen asukkaiden informointi hankkeesta on ollut erittäin huonoa ja aikataulu on ollut poikkeuksellisen tiukka. Vastine- ja valitusajat ovat olleet täysin riittämättömiä hankkeen laajuuteen ja merkittävyyteen nähden. Vaadimme, että alueen asukkaille ja tienkäyttäjille järjestetään avoin infotilaisuus asian tiimoilta ennen hankkeen etenemistä.

3.5 Päätökseen asettavat ehdot

Mikäli valitusta ei hyväksytä päätöksen kumoamiseksi, vaadimme toissijaisesti, että lupaan asetetaan seuraavat ehdot, joiden on täyttyttävä ennen toiminnan aloittamista:

1. Vakuusehto:

Hankkeen toteuttajan on asetettava riittävä vakuus mahdollisten ympäristö- ja tievaurioiden korvaamiseksi.

2. Pohjaveden seuranta:

Pohjaveden nollassa on mitattava ennen töiden aloitusta ja sitä on seurattava säännöllisesti viranomaisen hyväksymällä tavalla.

3. Tien kunnostaminen:

Rapakontien loppuosa (yksityinen osuus) on kunnostettava raskaan liikenteen kestäväksi ennen rakennustöiden aloittamista.

4. Jämsän kaupungin lausunto

4.1 Vastaus valittajien vaatimuksiin

Jämsän kaupunki esittää, että hallinto-oikeus hylkää valituksen ja pysyttää voimassa Jämsän kaupungin kaavoitusinsinöörin poikkeamislupapäätöksen 12.5.2026 § 10.

4.2 Lausunnonantajan vastaus kohtaan 3.1 Melu ja maisemahaitta

Kun suunnitellaan asuinalueiden lähelle toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa meluhaittoja tulee huomioida valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista (Vnp 993/992) annetut melutason arvot, jotka eivät saa ylittyä. Ohjeessa on annettu arvot sekä ulkotilojen että sisätilojen melun enimmäisarvosta. Poikkeamislupapäätöksessä on annettu ehto liittyen melutasoihin, ehto on sisällöltään seuraavanlainen:

”Akkuenergiavaraston toiminnan aiheuttama melutaso ei saa ylittää VNP 993/92 mukaisia ohjearvoja, eli päiväajan ekvivalenttitasoa LAeq,7-22 55 dB ja yöajan ekvivalenttitasoa LAeq,22-7 50 dB olemassa olevilla asuinalueilla. Rakentamislupahakemukseen tulee liittää ympäristömeluselvitys. Jos meluselvityksen mukaan olemassa olevilla asuinalueilla akkuenergiavaraston aiheuttama melutaso ylittää ohjearvot, tulee rakentamislupahakemuksen liitteenä olevista suunnitelmista ilmetä, miten tarvittava meluntorjunta toteutetaan.”

Kyseisellä poikkeamislupaehdolla varmistetaan että akkuenergiavaraston toiminnasta aiheutuva melutaso selvitetään jatkosuunnittelussa ja jos melutasot selvityksen mukaan ylittävät ohjearvot suunnitellaan ja toteutetaan tarvittavat meluntorjuntarakenteet. Poikkeamislupapäätöksellä ratkaistaan vasta alueen *periaatteellinen* soveltuvuus rakentamiseen, konkreettiset meluntorjuntarakenteet ratkaistaan lopullisesti rakentamislupavaiheessa laadittavan ympäristömeluselvityksen ja suunnitelmien pohjalta.

Sähköenergian varastointialue koostuu akkukonteista, invertteriyksiköistä,

muuntajakonteista sekä sähköasemasta ja siihen liittyvistä rakenteista. Kontit ovat korkeudeltaan n. 2,5 metriä ja sähköasemaan liittyvä kytkinlaiterakennuksen korkeus on n. 4,3 metriä. Sähköenergian varastointialue on suunniteltu rakennettavaksi suunnilleen keskelle rakennuspaikkaa, jolloin sen ympärillä on mahdollisuus säilyttää puustoisia alueita. Alueella toteutettavat rakennukset ja rakennelmat ovat sen verran matalia ja kooltaan pieniä, että riittävän tiheä puusto riittää ehkäisemään mahdollisia haitallisia maisemavaikutuksia. Poikkeamislupapäätöksessä on annettu ehto liittyen puuston käsittelyyn, ehto on sisällöltään seuraavanlainen: *”Rakennuspaikalta saa vain kaataa rakentamisen kannalta välttämätön puusto. Jäljelle jäävää puustoa tulee hoitaa niin, että säilytetään mahdollisimman paljon näkösuojaa antavaa puustoa. Tarvittaessa tulee poistettua puustoa korvata uudella istuttamalla.”.*

Valituksessa mainitut kiinteistöt 182-418-2-139 ja 182-418-2-136 sijaitsevat rakennuspaikan länsipuolella eikä itäpuolella, niin kuin valituksessa virheellisesti kerrotaan. Kyseiset kiinteistöt sijaitsevat n. 300 ja 600 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Kiinteistöjen ja rakennuspaikan väliin jää peltoalueita, mutta myös metsäalueita, jotka säilyessään ehkäisevät tehokkaasti mahdollisia maisemallisia haittavaikutuksia.

Poikkeamislupaehdolla on varmistettu mahdollisimman hyvällä tavalla että sähköenergian varastointialueen ulkopuoliset alueet rakennuspaikalla säilyvät puustoisina ja ehkäisevät riittävällä tavalla mahdollisia haitallisia maisemavaikutuksia.

4.3 Lausunnonantajan vastaus kohtaan 3.2 Talous- ja porakaivojen suojele sekä pohjavesialue

Valituksessa mainittu Kerkkolankankaan pohjavesialue ei ulotu sähköenergian varastointialueen rakennuspaikalle. Pohjavesialue sijaitsee lähimmillään n. 600-700 metrin etäisyydellä rakennuspaikasta. Pohjavesialueen läheisyys samoin kuin lähialueen kiinteistöjen talousveden porakaivojen läheisyys tulee tiedostaa ja ottaa tarvittaessa huomioon toteutuksien ja toiminnan suunnittelussa. Ympäristönsuojelulain 17 §:n mukaan on voimassa pohjaveden pilaamiskielto, lisäksi samaisen lain 16 §:n pykälän mukaan on voimassa maaperän pilaamiskielto. Jos toiminnanharjoittamisen aikana ilmenee että on todistettavasti tapahtunut pohjaveden tai maaperän pilaantumista, tulee mahdollisten korvausten osalta sovellettavaksi Laki ympäristövahinkojen korvaamiseksi (737/1994).

Poikkeamislupapäätöksessä on annettu ehto liittyen hule- ja sammutusvesien hallintaan ja talousvesikaivojen huomioimiseen sekä maaperä- ja pohjavesiasioihin, ehto on sisällöltään seuraavanlainen: *”Jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hule- ja sammutusvesien hallintaan, jotta vedet eivät pääse hallitsemattomasti imeytymään maaperään tai leviämään alueen ympäristöön. Sammutusvesien osalta tulee toteuttaa keräys- ja hallintajärjestelmä, joka on tarvittaessa mahdollista sulkea niin, että estetään sammutusvesien pääsy maaperään tai ympäristöön. Päätöksen*

liitteessä 18. kohta 2 ilmaistut tavoitteet rakentaa pohjaveden pilaantumisriskiä ehkäisevät rakenteet tulee ilmetä rakentamislupahakemuksen liitteenä olevista suunnitelmista. Rakennuspaikan lähialueen kiinteistöillä on kiinteistökohtaisia talousvesikaivoja. Mikäli toiminnasta aiheutuu tai on perusteltua epäillä aiheutuneen haittaa lähialueen talousvesikaivojen veden laadulle, toiminnanharjoittajan tulee viipymättä järjestää korvaava talousvesihuolto vaikutusalueen kiinteistöille. Toiminnanharjoittajan tulee tarvittaessa seurata talousvesikaivojen veden laatua. Toiminnanharjoittaja vastaa mahdollisista toiminnasta aiheutuvista ympäristö- ja vahinkoseuraamuksista sekä niiden korjaamisesta voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.”.

Toiminnanharjoittajalla on ehdoton lakisääteinen vastuu huolehtia maaperän ja pohjaveden pilaamiskiellon noudattamisesta (YSL 16 § ja 17 §). Annetuilla poikkeamislupaehdoilla on varmistettu, että hule- ja sammuvesien hallintaratkaisut on esitettävä rakentamislupavaiheessa.

4.4 Lausunnonantajan vastaus kohtaan 3.3 Tienkäyttö ja raskas rakennusaikainen liikenne

Valittajat tuovat aiheesta esille huolensa siitä, kuka vastaa loppuosasta rakennuspaikalle johtavan tien peruskorjaamisesta ja mahdollisen vaihtoehtoisen kulkureitin rakentamisesta. Sähköenergiavaraston rakentaminen aiheuttaisi alueelle suuntautuvaa raskasta liikennettä ja näin ollen hetkellisesti normaalista poikkeavaa rasitusta kyseiselle tien osuudelle.

Poikkeamislupamenettelyssä ei ratkaista yksityisteiden käyttöoikeuksia, tienpidon kustannusten jakoa tai rakennusaikaisen liikenteen aiheuttamia korvausvastuita. Nämä kysymykset kuuluvat kokonaisuudessaan yksityistielain (560/2018) soveltamisalaan, ja ne ratkaistaan tarvittaessa osakkaiden välisillä sopimuksilla tai Maanmittauslaitoksen yksityistietoimituksessa. Valituksessa esitetyt tieoikeuksia ja tien peruskorjauskustannuksia koskevat vaatimukset eivät muodosta perustetta poikkeamisluvan kumoamiselle.

4.5 Lausunnonantajan vastaus kohtaan 3.4 Puutteellinen kuuleminen ja tiedottaminen

Poikkeamislupahakemuksen kuulemisesta on säädetty Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:ssä Kuuleminen poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta. Kyseisessä pykälässä todetaan näin: *”Poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta rakennuspaikan naapureille on annettava tieto hakemuksesta ja varattava heille vähintään seitsemän päivää esittää muistutuksensa hakemuksesta. Ilmoitus hakemuksesta saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Muiden maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 1 momentissa (HUOM. lain nimeksi muuuttunut Alueidenkäyttölaki) tarkoitettujen asianosaisten kuulemiseksi silloin, kun laajempi kuuleminen on tarpeen, on hakemuksesta kuulutettava kunnan ilmoitustaululla ja*

ilmoitettava lisäksi hakemuksesta ainakin yhdessä hankkeen vaikutusalueella yleisesti leviävässä sanomalehdessä ja varattava asianosaisille vastaava aika muistutuksen tekemiseen. Sellaisen naapurin osalta, jonka osoitetta ei saada selville väestötietojärjestelmästä tai osoite ei muuten ole kunnan tiedossa, saadaan ilmoittamisessa menetellä kuten edellä muiden asianosaisten kuulemisesta säädetään. Määräaika lasketaan tällöin kuulutuksen julkaisemisesta sanomalehdessä.”.

Rakennuspaikan naapurikiinteistöjen 182-432-12-9, 182-418-2-108, 182-418-2-149 ja 182-418-2-115 omistajille on lähetetty naapurien kuulemiskirjeet 12.1.2026, muistutuksen jättämisen määräaika oli 30.1.2026. Yhden naapurikiinteistön 182-418-2-87 omistajan yhteystiedot ei ollut saatavilla. Kuulemista valmisteltaessa arvioitiin että hankkeen merkittävyys ja sen laajasta vaikutusalueesta johtuen on syytä suorittaa Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n tarkoittama laajempi kuuleminen. Kuulutus naapurien kuulemisesta julkaistiin paikallislehti Jämsän Seudussa sekä ilmoitustaululla 16.1.2026. Muistutusten jättämisen määräajaksi asetettiin 30.1.2026 kello 15 mennessä. Julkisella kuulutuksella varmistetaan, että myös sillä naapurikiinteistön omistajalla, jonka yhteystietoja ei ollut saatavilla, sekä muilla hankkeesta kiinnostuneilla on mahdollisuus saada tietoa hankkeesta ja tarvittaessa jättää poikkeamislupahakemuksesta muistutus.

Asianosaisten kuuleminen on suoritettu asetuksen edellyttämällä tavalla. Naapureille on lähetetty kirjekuulemiset ja lisäksi hankkeesta on kuulutettu paikallislehdessä sekä ilmoitustaululla, mikä on turvannut myös muiden alueen asukkaiden osallistumisoikeuden. Kuulemisaika on ollut säädösten mukainen.

4.6 Lausunnonantajan vastaus kohtaan 3.5 Päätökseen asetettavat ehdot

Valituksessa on esitetty että mikäli jätettyä valitusta ei hyväksytä päätöksen kumoamiseksi, niin lupaan tulisi asettaa ehtoja ennen toiminnan aloittamista. Ehdot liittyvät vakuuksien asettamiseen, pohjaveden seurantaan ja tien kunnostamiseen.

Poikkeamislupaharkinnan yhteydessä sovellettava lainsäädäntö ei mahdollista vakuuksien asettamisen lupaehdoksi niin kuin esimerkiksi on mahdollista rakentamisluvissa tietyissä tapauksissa.

Sama koskee esitystä että ehdoksi asetettaisiin velvoite pohjaveden seurannasta. Tällaiset pohjaveteen ja tarkkailuun liittyvät asiat käsitellään muissa lakikokonaisuuksissa kuten esim. ympäristönsuojelulaissa. Poikkeamislupapäätökseen voidaan asettaa ehtoja esim. hule- ja sammutusvesien käsittelyn ja hallinnan periaatteellisista ratkaisuista, jotta ne eivät aiheuta pohjaveden tai maaperän pilaantumiseriskiä. Tällaisia ehtoja on myös kyseessä olevaan poikkeamislupapäätökseen asetettu.

Keinot siitä miten tien kunnostamiseen liittyvät asiat voidaan järjestää on esitetty lausunnon kohdassa 4.4.

Kaupunki toteaa, että poikkeamisluvassa ei voida määrätä valittajan vaatimia taloudellisia vakuuksia, muun erityislain alaan kuuluvia pohjaveden seurantavelvoitteita tai tien kunnostamiseen liittyviä velvoitteita.

5. Yhteenveto lausunnosta

Kaupungin näkemyksen mukaan valituksessa ei ole esitetty sellaisia alueidenkäyttöön tai poikkeamisedellytyksiin liittyviä perusteita, joiden johdosta poikkeamispäätöstä olisi pidettävä lainvastaisena. Valituksessa esiin nostetut pohjaveteen, liikenteeseen, tien käyttöön sekä rakentamisen yksityiskohtaiseen toteuttamiseen liittyvät kysymykset voidaan ratkaista hankkeen myöhemmissä suunnittelu-, lupa- ja toteutusvaiheissa sekä tarvittaessa muun erityislainsäädännön mukaisissa menettelyissä. Tämän vuoksi valitus tulee hylätä ja poikkeamispäätös pitää voimassa.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 28 / kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Jori Reijula

Kaupunginhallitus päättää antaa esittelytekstin mukaisen lausunnon valitusta koskevan lausuntopyyntönsä johdosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös