

Suunnittelutarveratkaisu kiinteistöille 625-402-10-18 ja 625-405-82-74

Khall 24.06.2024 § 198
271/10.00.02.02/2023

Neoen Renewables Finland Oy hakee suunnittelutarveratkaisua 180 MW suuruiselle aurinkovoimahankkeelle Leivinnevan turvetuotantoalueelle. Hankkeesta 70 % sijoittuu käytöstä poistuvalla, ympäristöluvitetulle turvetuotantoalueelle ja loput 30 % on ojitettua metsä- ja suoaluetta. Hankealueen koko on n. 200 ha ja se sijoittuu kahdelle tilalle.

Hanke on yksityiskohtaisemmin esitetty suunnittelutarveratkaisuhakemuksen selostusliitteessä.

Rakennuspaikka

Kunta	Pyhäjoki
Osoite	Tuulasperäntie 91, 86100 Pyhäjoki
Kiinteistötunnus	625-402-10-18 Leivinneva
Pinta-ala	126,96 ha
Kiinteistötunnus	625-405-82-74 Aurinkokunnan Leivinneva
Pinta-ala	90,14 ha

Rakennuspaikan sijainti ja ympäristö

Leivinneva sijaitsee Pyhäjoen kunnan keskustaajamasta kaakkoon n. 20 km päässä Liminkakylän eteläpuolella. Leivinnevan itäpuolella kulkevan Tuulasperäntien ja pohjoispuolella kulkevan Vihannintien kautta matkaa Pyhäjoen keskustaajamaan tulee n. 25 km. Turvetuotannon johdosta alueen liikenteelliset valmiudet ovat hyvät.

Entisenä turvetuotantoalueena Leivinnevalla on valmiita ja hyödynnettävissä olevia järjestelmiä pintavesien hallintaan, viivytykseen ja selkeyttämiseen. Alueen pintavedet ohjautuvat Leivinnevan pohjoispuolella virtaavaan Liminkaojaan. Liminkaojan ja hankealueen väliin jää 10-20 metrin levyinen rakentamaton alue suojavyöhykkeeksi.

Kaavoitustilanne

Hankealueella ei ole kaavaa, mutta Silovuoren tuulipuiston osayleiskaava rajautuu hankealueeseen. Tilan 625-405-82-74 lounaisnurkassa on n. 6 ha suuruinen alue, joka sisältyy kaavan maa- ja metsätalousvaltaiseksi osoitettuun alueeseen (kaavamerkintä M-3), mutta jää hankealueen ulkopuolelle.

Rakennusjärjestys

Pyhäjoella on voimassa kunnanvaltuuston 15.12.2021 § 136 hyväksymä rakennusjärjestys. Hankealueella noudatetaan rakennusjärjestystä.

Suunnittelutarve

Suunnittelutarveratkaisu on tarpeen, koska alueella ei ole maankäyttöä ohjaavaa kaavaa ja suunniteltu hanke on suuri. MRL 16 § 2 mom mukaan ”Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.”

Myös rakennusjärjestyksen mukaan toiminta edellyttää suunnittelutarpeen arviointia.

Rakennusoikeus

Koska rakennuspaikalla ei ole kaavaa, määräytyy rakennusoikeus rakennusjärjestyksen kohdan 5.2 mukaan: ”Rakennuspaikan pinta-alasta voidaan rakentamiseen käyttää 10 %.”

Hakemus

”Suunnittelutarveratkaisua haetaan, sillä Leivinnevan aurinkovoimalan hankealueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa.

Liitteenä olevassa STR-hakemussuunnitelmassa on esitelty hanke ja sen vaikutusten arviointi sekä hankkeen poikkeamiset säännöksistä perusteluineen. Voimala-alueelle rakennetaan aurinkopaneelimuodut, invertteri-muuntajayksiköt ja sähköasema kojeisto-kytkemörakennuksineen. Paneelimuodut muodostuvat aurinkoa kohden suuntautuvista Tracker-järjestelmistä. Tracker-järjestelmässä paneelit kääntyvät yhden akselin varassa mukautuen päivän mittaan auringon liikkeeseen. Alueelle lisäksi rakennetaan sisäiset sekä liityntäpisteen sähkökaapelit, huoltotiet, suoja-aita sekä muut toimintaan liittyvät järjestelmät.

Hanke on tarkemmin esitelty liitteenä olevissa selvityksissä. Hakija hakee, että kunta kuulee kaikki naapurit.”

Hakemuksen perustelut

”Hakemussuunnitelman hankkeen vaikutusten arvioinnin perusteella rakentaminen ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 16:§ mukaista haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi on katsottu, että hanke on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta, ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta virkistystarpeiden turvaamista. Hankkeen ei katsota vaikeuttavan erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä aiheuttavan merkittäviä ympäristövaikutuksia.”

Lisätietoja

”-Leivinnevan aurinkovoimalan tuotantoalueen tieyhteytenä käytetään alueelle johtavaa yksityistietä, josta liittymä on seututiehen nro 17273
-Voimala-alueelle rakennetaan pelastus- ja huoltoteitä.
-Voimala-alueelle rakennetaan maakaapeilla paneelien tuottamaa sähköä varten alueen sisäinen sähkön siirtoverkosto (tasavirtakaapelointi) sekä muut tarvittavat sähkön laiteosat ja -asemat.
-Aurinkovoimalaa ja paneelialueiden kiinteistöjä ei ole tarvetta liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Rakentamisen aikaisten tilapäisten toimisto- ja sosiaalityötilojen vesihuolto toteutetaan suljettuna järjestelmänä esimerkiksi saniteettikonteilla.
-Alueella ei ole tarvetta jätehuollolle sen toiminnan johdosta. Syntyvät jätteet viedään välittömästi huolto- ja korjaustoiminnan jälkeen voimalatoimijan/urakoitsijan toimesta asianmukaiseen jätteenkäsittelypisteeseen.”

Haettu rakentaminen

Kytkevä-kojeistorakennus		178	m ²
Muuntamot	22 kpl, a 18,5 m2	407	m ²
Aurinkopaneelit	275 000 kpl, a 3,25 m2	-	
Yht.		585	m ²

Yksittäisen paneelin koko on n. 3,25 m², kaikkiaan paneeleita tulee hakemuksen mukaan n. 275 000 kappaletta.

Yksittäiset paneelit kootaan moduuleiksi, jotka asennetaan mahdollisuuksien mukaan maa-asenteisella järjestelmällä maanpinnan muotoja noudattaen itä-länsi-suuntaisiin riveihin. Rivien väleihin jää tilaa huolto- ja pelastustelle. Optimaalisen sähköntuotannon saavuttamiseksi hankealueelta poistetaan paneeleja varjostava sekä vahingoittava kasvillisuus ja puusto. Hankealue aidataan henkilöturvallisuuden vuoksi sekä mahdollisten eläinvahinkojen ja ilkivallan estämiseksi.

Käytetty rakennusoikeus

Alueella ei ole rakennuksia.

Tekniset verkostot

Leivinnevan aurinkovoimalan sähkönlityntä on suunniteltu toteutettavan Fingridin Valkeuden sähköasemalla noin 4 km etäisyydellä hankealueesta luoteeseen. Voimalan 110 kV sähkönsiirtoreitti on suunniteltu toteutettavan omana ilmajohtona ja johtokäytävällä länsipuolella sijaitsevan uuden VSB Uusiutuva Energia Suomi Oy:n Karahka-Valkeus 110 kV voimajohdon viereen.

Leivinnevan aurinkovoimahankkeen sisäinen sähkönsiirto toteutetaan maakaapeleilla.

Kuuleminen ja lausunnot

MRL:n mukainen naapurien kuuleminen on suoritettu lähinaapurien osalta kirjeitse ja laajempia alueita koskien lehtikuulutuksella sekä julkaisemalla kuultus kunnan sähköisellä ilmoitustaululla. Lehtikuultus julkaistiin 12.6.2024 Raahelaisessa. Kirjeitse kuullut naapurit on kirjattu Lupapisteeseen.

Kuulemisaikana on saapunut yksi mielipide (liitteenä). Kaavoitusarkkitehti ja ympäristösihteeri ovat laatineet vastineen mielipiteeseen (liitteenä).

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on 6.9.2023 antanut lausunnon YVA-lain mukaisen menettelyn soveltamistarpeesta. Myös kunnan ympäristösihteeri on antanut hankkeesta lausunnon.

Suunnittelutarveratkaisun edellytykset

MRL 137§:n mukaisesti tavanomaisten rakennuslupan myöntämisedellytysten lisäksi suunnittelutarveratkaisun yhteydessä on varmistuttava siitä, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamiseen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta;
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuteta erityisten luonnon ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaavoittajan lausunto

Katson, että haetusta rakentamisesta ei tehtyjen selvitysten valossa aiheudu MRL 137§:ssä esitettyjä kielteisiä vaikutuksia. Puollan suunnittelutarveratkaisun myöntämistä seuraavin perustein:

- 1) Rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska
 - alue on kaukana asemakaava-alueista eikä häiritse asemakaavahankkeita,
 - hanke ei häiritse vieressä olevan tuulivoimapuiston toimintaa, sillä aurinkovoimaloita on mahdollista sijoittaa myös tuulivoimapuistojen sisälle,
 - alue on käytöstä poistuvaa turvetuotantoaluetta, joten sen jatkokäyttö uusiutuvan energian tuotantoon on luontevaa ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista,
 - alue on jo valmiiksi avointa, minkä vuoksi hankkeen toteuttaminen ei edellytä puuston poistamista ja tätä kautta hiilinielujen heikentämistä.
- 2) On sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamiseen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta;
 - liikennöinti alueelle tapahtuu jo olevalta tieverkolta,
 - Fingridin kantaverkko kulkee alueen sivuitse,
 - alueella ei ole huomioitavaa kunnallistekniikkaa.
- 3) Rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuteta erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista, koska
 - alue on syrjässä olevaa turvetuotantoaluetta,
 - alueella ei ole erityisiä kulttuuri-, luonto- tai virkistysarvoja,
 - alueen luonto- ja kulttuuriarvot on hankkeen yhteydessä selvitetty.

Suunnittelutarveratkaisun ehdot

- ympäristösihteerin lausunnossa mainitut asiat on huomioitava

Liitteet:

- Suunnittelutarveratkaisuhakemus
- Kuulutus
- Sijaintikartta
- Vuokrasopimukset
- Lainhuutotodistukset
- Hulevesiselvitys
- Luontoselvitys
- Arkeologinen inventointi
- Selostus hankkeesta
- Kaupparekisteriote
- Valtakirjat
- Kiinteistörekisterin karttaotteet
- Asemapiirros/ layout
- Naapurien kuuleminen
- YVA-tarpeen lausunto, POPELY
- Mieli-pide
- Vastine mieli-piteeseen

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Sovelletut lainkohdat: MRL: 16§, 137§, 173§, 174§; MRA 86§, 88§, 90§

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- 1) hyväksyy liitteenä olevan kaavoitusarkkitehdin ja ympäristösihteerin laatiman vastineen saapuneeseen mielipiteeseen,
- 2) toteaa rakennusluvan erityisten edellytysten olemassaolon ja myöntää MRL:n 137 §:n nojalla haetun suunnittelutarveratkaisun ehtoineen,
- 3) antaa päätöksen tiedoksi tekniselle lautakunnalle ja rakennusvalvontaviranomaiselle,
- 4) päättää, että päätös toimitetaan hakijalle ja MRL:n 174 §:n ja MRA 88 §:n mukaisesti tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle,
- 5) päättää, että päätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi vuotta, minkä aikana päätöksen mukaista rakennuslupaa on haettava.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Merkittiin, että kunnanhallituksen varapuheenjohtaja Paula Anttila poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä ja ympäristösihteerin Vesa Ojanperä olivat asiantuntijoina läsnä kokouksessa tämän asian esittelyn ajan ja poistuivat ennen päätöksentekoa.
