

Suunnittelutarveratkaisu kiinteistölle 936-409-10-190, aurinkovoimala

KH 26.06.2023 § 215
109/10.03.00.03/2023

Valmistelija

Kaavoitus ja kehittämispäällikkö

Lähtökohtatiedot:

Hakija Tuulen Voima Oy

Rakennuspaikka:

Kunta: Virrat

Kiinteistö: 936-409-10-190-M602

Pinta-ala: 3,05ha (paneelikenttä n.1,5ha)

Osoite: Kotalantie 89, 34800 VIRRAT

Rakennustoimenpide:

Suunnittelutarveratkaisu aurinkoenergiatuotantoalueen rakentamiseen

Tuulen Voima Oy hakee maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua aurinkoenergia tuotantoalueen rakentamiseen Virtain kaupungissa sijaitsevaan osoitteeseen Kotalantie 89 . Hakemuksen mukainen suunnitelma sisältää aurinkopaneelien sijoittamisen noin 1,5 ha alueelle sähköaseman viereen.

Hanke sijoittuu kiinteistölle 936-409-10-190.

Rakentamisrajoitus:

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentin, Virtain kaupungin rakennusjärjestyksen 6 luvun ja Virtain Keskustaaajaman osayleiskaavan mukainen suunnittelutarvealue.

Suunnittelutarvealueella luvan arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä säädettyihin erityisiin edellytyksiin:

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

Toimivalta:

Virtain kaupungin hallintosäännön liitteen mukaisesti suunnittelutarveratkaisusta päättää kaupunginhallitus.

Hakijan perustelut:

Tuulen Voima Oy aikoo rakentaa Virtain kaupungissa sijaitsevaan osoitteeseen Kotalantie 89 pinta-alaltaan noin 1,5 ha käsittävän

aurinkovoimalan. Voimala koostuu paneelikentästä, jossa on aurinkopaneeleja aseteltuna riveissä itä-länsi suuntaisiin terästeliniiseihin. Paneelit suunnataan etelään ja ne kallistetaan 25-40 asteen kulmaan. Aurinkovoimalan alue aidataan ja aita jää kiinteistön rajojen sisäpuolelle. Aurinkovoimalan alueella sijaitsee myös laitesuoja, jonka sisälle sijoitetaan puiston tarvitsema muuntaja ja voimalan toiminnan valvonta-, hallinta- ja tiedonkeruulaitteita.

Alueen kuivatukseen ei ole tarpeellista tehdä oleellisia muutoksia. Kulku alueelle järjestetään alueen länsilaitaan tulevan tien kautta. Varsinainen kulku voimalalle tulee tapahtumaan viereisen kiinteistön kautta, jossa sijaitsee Koillis-Satakunnan Sähkön varikko. Tulevan rakennuspaikan kohdalla oleva liittymä Kotalantielle säilytetään, joskin siitä ei kuljeta voimalan alueelle aktiivisesti muuten kuin rakennusaikana. Koillis-Satakunnan Sähkö on ostanut rakennuspaikan kiinteistön ja vuokraa siitä voimalan tarvitseman tontin tytäryhtiölleen Tuulen Voima Oy:lle, jolloin molemmat kiinteistöt omat saman omistajan omaisuutta.

Alue, jolle aurinkovoimalaa suunnitellaan, on merkitty Virtain kaupungin Keskustaajaman oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa (9.11.2015) merkinnällä M eli Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle ei voida suoraan myöntää lupaa aurinkovoimalan rakentamiselle. Hankkeelle suunnittelutarveratkaisua sillä perusteella, että esitetylle rakennuspaikalle toteutettuna aurinkovoimala palvelee valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa esitettyä tavoitetta siirtyä kohti uusiutumiskykyistä energiahuoltoa. Se on myös linjassa alueidenkäyttötavoitteiden kanssa siltä osin, että suunnitellun rakennuspaikan aurinkovoimalan sähkösiirto voimalasta sähköasemalle ei vie lisää maata pois muusta käytöstä johtoalueeksi.

Hankealueen länsipuolella on teollisuuden aluetta ja pohjoispuolella kulkee voimajohdot. Suurin osa alueen asutuksesta keskittyy hankealueen eteläpuolella sijaitsevan Kotalantien eteläpuolelle. Suunnitellun rakennuspaikan länsipuolen maisemaa hallitsee ennestään energiantuotantoon kuuluvat rakennukset ja rakenteet, jolloin rakennuspaikalle toteutettuna voimalan vaikutukset maisemaan ja ympäristöön jäävät vähäisiksi. Nyt esitetty paikka aurinkovoimalan rakentamiselle on siten sopiva maisemalliselta kannalta. Tontti näkyy maisemassa Kotalantielta ja alueesta itään sijoittuvien rakennusten pihapiiristä. Etelästä tarkasteltuna voimala jää pääosin tien taakse. Idästä ja tieltä tarkasteltuna voimalan kohdalla maisemassa on taustalla sähköasema ja sähköyhtiön varikko, joten voimala sopii maisemallisesti vasten tulevaa taustaansa. Tien varteen rakennettuna voimala myös viestii Virtain kaupungista ja Koillis-Satakunnan Sähköstä osana ympäristöystävällistä energiaa käyttävien ja tuottavien toimijoiden joukkoa, joka on positiivinen viesti ohitse kulkevalle liikennevirralle. Rakennuspaikan itäpuoleisten kiinteistöjen väliin jätetään luontainen kasvillisuus, joka ennestään vähentää mahdollisia maisema- ja viihtyisyshaittoja.

Maisemavaikutuksiin voidaan vaikuttaa lähiseudulla tehtävillä metsänhoitotoimenpiteillä, lähialueen kasvillisuudella ja puustolla sekä valitulla paneelitekniikalla ja alueen aitaamisella. Aurinkovoimapuiston sähkönsiirto toteutetaan maakaapeloinnin, jolloin sähkönsiirrosta ei aiheudu lisämaisemahaittaa.

Hankealue on vanhaa peltoaluetta, joka ei ole aktiivikäytössä. Alueen pohjois- ja lounaisnurkassa on pienet metsäkaistaleet. Alueen tarkastelussa alueella ei ole ollut havaittavissa erityisiä luontoarvoja eikä alueella ole näkynyt eläinten polkuja tai muusta alueen ympäröivää

Osayleiskaava-alue on kokonaisuudessaan suunnittelutarvealuetta (MRL16§), lukuunottamatta asemakaavoitettuja alueita ja rantavyöhykettä (rantaosayleiskaava-alue) .

Kiinteistö sijoittuu Virtain keskustaajama osayleiskaavan M-alueelle.(Maa ja metsätalousvaltainen alue).Ranta-alueilla ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §), missä rakennusoikeus on siirretty kantatilan muille alueille ja osoitettu kaavakartalla erillisinä rakennuspaikkoina. Alueen rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestystä.

Uusien rakennuspaikkojen pääsytiät tulee johtaa ensisijaisesti olemassa olevien liittymien kautta yleiselle tielle. Vierekkäisten rakennuspaikkojen kulku tulee ensisijaisesti tapahtua samasta liittymästä.

Rakennuspaikkojen vesi-,jätevesi-, ja jätehuollossa on noudatettava voimassa olevia viranomais määräyksiä ja järjestettävä huolto siten, ettei synny vesistöjen ja pohjaveden pilaantumisvaaraa. Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa kaupungin yleisiä jätehuoltomääräyksiä. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen tai rakentamista koskevaan ilmoitukseen.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kuuleminen ja saadut lausunnot

Rakennuspaikan rajanaapureita on kuultu 17.05.2023 lähetetyllä kirjeellä. Suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta on lisäksi tiedotettu 13.04.2023 kuulutuksella kaupungintalon ilmoitustaululla ja 13.04.2022 ilmestyneessä Suomenselän Sanomat -lehdessä. Rakennushankkeen hakemuspapereihin on ollut mahdollisuus tutustua 13.4.04-27.4.2023 välisenä aikana Virtain kaupungintalolla.

Määräaikaan 27.04.2023 mennessä hanketta koskevia muistutuksia ei jätetty. Yksi muistutus tuli määräajan jälkeen ja siinä naapuri 936-409-10-67 toivoo pensaiden ym. istuttamista näkösuojaksi.

Ely-keskus on lausunnossaan linjannut, että jatkossa alueella tulee huolehtia riittävän pohjois-eteläsuuntaisen viherverkoston säilymisestä ja vahvistamisesta luonnonmonimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden välillä.

Erytystä huomiota tulee kiinnittää vesistövaikutuksiin, vettä sitovan kasvillisuuden pysyvä poistaminen ja maaperän muokkaaminen kasvattavat kiintoaine- ja ravinnekuormia, millä voi olla pitkäaikaisia vaikutuksia alueen vesitalouteen, valuntoihin ja valumavesien laatuun.

Huomiota tulee kiinnittää käytettyjen materiaalien ja voimala-alueen jälkihoitoon voimalan käytön päätyttyä. Aurinkopaneelivalinnoissa tulee kiinnittää huomiota erityistä huomiota parhaan mahdollisen tekniikan valintaan.

Maisemallisten vaikutusten arvioidaan olevan paikallisia, suunnittelualueen vieressä sijaitsee ennestään sähköyhtiön asema ja varikko.Kaapeloinnit suoritetaan maakaapelointina.

Valtatien suojaalueelle ei saa sijoittaa rakennuksia eikä rakenteita. Kulku alueelle tulee järjestää sähköaseman liittymän kautta. Maatalousliittymää voidaan pelastusajoneuvojen osalta.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon paloturvallisuusriskit ja ottaa rakentamisessa huomioon aurinkosähköjärjestelmien paloturvallisuusohjeissa annettuihin rakentamistapaohjeisiin.

Ely toteaa, että suunnittelutarveratkaisua voidaan puoltaa.

Lausunto liitteenä.

Pelastusviranomaiselta on pyydetty rakennusvalvonnan toimesta lausunto. Hakija on antanut vastineen pelastusviranomaisen lausuntoon ja tehnyt muutokset varsinaiseen rakennuslupahankkeen yhteyteen.

Esitetään, että kaupunginhallitus päättää myöntää suunnittelutarveratkaisun kiinteistölle 936-409-10-190.

Perustelut:

Suunnittelutarveratkaisua haetaan aurinkovoimalan muodostamiselle sähköaseman viereen, valtatien 23 varteen. Kiinteistö on yleiskaavan M- aluetta (maa- ja metsätalousvaltainen alue), jossa ei ole asemakaavaa. Esitetty hanke ei muodosta poikkeusta olemassaolevaan rakennuskantaan ja ympäristöön, kunhan uusien rakennusten ja rakennelmien tyyllissä ja sijoittelussa otetaan riittävästi huomioon olemassa oleva rakennuskanta ja maisemalliset seikat.

Tavoitteena on rakentaa n. 1,5ha kokoinen aurinkovoimalaitos. Alue aidataan ja kulkutiet alueelle toteutetaan olemassa olevia reittejä hyödyntäen.

Suunniteltu hanke ei vaikeuta kaavojen toteutumista, laatimista tai alueen muuta järjestämistä jatkossa.

Suunnittelutarveratkaisun myöntäminen kiinteistölle ei aiheuta merkittäviä muutoksia maisemaan ja ympäristöön tai suuria muutoksia muuhun infraan. Maisemalliset vaikutukset jäävät paikallisiksi. Aurinkovoimala sijoitetaan riittävän etäälle naapurien rajoista ja pyritään toteuttamaan siten että vaikutukset maisemaan, luontoon ja ympäristöön jäisivät mahdollisimman pieneksi. Edelle mainitut asiat käsitellään vielä tarkemmin suunnittelutarveratkaisua seuraavissa rakennusluvissa, missä käydään aurinkovoimalan, sijoittelu ja tontin muut toiminnot yksityiskohtaisemmin läpi.

Suunnittelutarveratkaisun toimenpiteet täyttävät MRL 137 §:n 1-3 kohtien asettamat edellytykset. Maakuntakaavassa alueen ympäristö on osoitettu työpaikka-alueeksi/ehdolliseksi työpaikka-alueeksi. Kohdekiinteistöllä tapahtuvilla rakentamistoimenpiteillä ei ole merkittävää vaikutusta ympäristöönsä tai sen alueen tulevaan suunnitteluun, kunhan ne otetaan riittävän hyvin huomioon myös rakennuslupaharkinnassa.

Naapurin kuulemisten yhteydessä on tuotu tilan 936-409-10-67 taholta esille että aurinkovoimalaitoksen ja naapurikiinteistön välille tulisi kasvattaa esim pensasaita näkösuojaksi.

Muita kommentteja tai huomautuksia ei tullut.

Asemapiirustuksen mukainen rakenteiden sijoittelu ja tontin muut järjestelyt ovat Virtain rakennusjärjestyksen mukaisia ja siten hyväksyttävissä.

Suunnittelutarveluovratkaisua vastaavat rakennusluvat tulee hakea rakennusvalvonnasta. Rakennusluvassa käydään tarkemmin läpi rakentamiseen liittyvät yksityiskohdat sekä määritellään aurinkovoimalaitoksen sijainti/rakennelmien paikat maastoon virallisen sijainninmerkinnän yhteydessä.

Lisäksi edellytetään ottamaan huomioon ne seikat, mitä viranomaislausunnoissa on ilmi tuotu.

Johtopäätös:

Edellä mainitut seikat huomioonottaen suunnittelutarveluovratkaisu voidaan myöntää.

Em. perustein suunnittelutarveluovratkaisun myöntäminen täyttää MRL 137 §:n 1-3 kohdissa esitetyt erityisedellytykset.

Päätöksen antaminen:

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen ja päätös on voimassa kaksi vuotta lainvoimaisuuspäivästä.

Tiedottaminen:

Hakija
Rakennusvalvonta
Tekninen toimi
Pirkanmaan ELY-keskus
Naapuri 936-409-10-67

Sovelletut oikeusohjeet:

MRL 16 §:n 3 mom., MRL 137 §, Laki eräistä naapuruussuhteista, Hallintolaki 45 §:n 1 mom., Virtain kaupungin rakennusjärjestys ja hallintosääntö sekä Virtain kaupungin rakennusvalvontataksa.

Maksut:

Virtain kaupungin rakennusvalvontataksan 10 §:n mukaan 610 €.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Viitanen Henna
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus toteaa, että edellä mainitut MRL:n 137§ mukaiset edellytykset täyttyvät rakennushankkeessa ja päättää tehdä rakennushanketta koskevan myönteisen päätöksen.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti keskustelun jälkeen. Eila Kalliomäki saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn alkaessa klo

17.23.

Kaupunginhallituksen jäsenet Pentti Tikkanen, Keijo Kaleva ja Aimo Mäkinen poistuivat kokouksesta esteellisinä tämän pykälän käsittelyn ajaksi. Perusteet: Tikkanen hallintolaki 28.1 § kohta 5; yhteisöjäävi, Mäkinen hallintolaki 28.1 § kohta 5; yhteisöjäävi, Kaleva hallintolaki 28.1 § kohta 5; yhteisöjäävi.

Kaavoitus- ja kehittämispäällikkö Mika Aalto oli läsnä asiantuntijana Teamsin välityksellä tämän pykälän käsittelyn ajan.

(Liite 3/215 § karttaote, asemapiirros ja sijainti, kaavaote, kaavamerkinnot ja määräykset sekä lausunto)

Lisätietoja

Kaavoitus ja kehittämispäällikkö Mika Aalto puh. 044 715 1250, sähköposti: etunimi.sukunimi@virrat.fi

Jakelu

Hakija
Rakennusvalvonta
Tekninen toimi
Pirkanmaan ELY-keskus
Naapuri 936-409-10-67