

Suunnittelutarveratkaisuhakemus kiinteistölle 465-1-2

YMPLL 24.10.2023 § 133
1894/10.03.00.07/2023

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakija **Nimi**
ACF Uussaari Oy

Hakemus **Rakennuspaikka**

895-465-1-2
Jokisivuntie 344

Rakennustoimenpide

Tuulivoimala 2, nimellisteho 250 kW, kokonaiskorkeus 49,5m.

Rakentamisrajoitukset

MRL 137 § Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella, jolla rakentamispaine on vähäistä, on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, 1 momentissa säädetyt rakennusluvan erityiset edellytykset olemassa olevaa asutusta täydentävän, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen rakennuksen osalta on katsottava selvitetyn yleiskaavassa.

ACF Uussaari Oy hakee suunnittelutarveratkaisua 250 kW tuulivoimalan rakentamiseksi kiinteistölle Uussaari 895-465-1-2. Rakennuspaikan pinta-ala on 100 ha. Kiinteistö on rekisteröity 10.8.2017.

Voimalan napakorkeus on 35 metriä ja lavan pituus 14,5 metriä eli kokonaiskorkeus on 49,5 metriä. Tuulivoimalan runko on

ristikkorakenteinen. Tuulivoimalalta sähkö johdetaan maakaapelilla talouskeskukselle.

Hanke sijoittuu maakuntakaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Merkinällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. M-alueen suunnittelumääräyksessä todetaan muun muassa, että olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen muun muassa uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Maakuntakaavassa alueelle sijoittuu myös ohjeellinen rautatien linjaus. Radan sijainti ratkaistaan tulevaisuudessa yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla.

Hankealueella ei ole voimassa yleis- tai asemakaavaa, mutta hanke sijoittuu vireillä olevassa Kalannin osayleiskaavaehdotuksessa maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M). Kyseessä oleva maatila on osoitettu kaavaehdotuksessa lisäksi maatilojen talouskeskusten kohteeksi (AM). Kiinteistön alueella on myös yleiskaavassa osoitettu maakuntakaavan perusteella ohjeellinen rautatielinjaus.

Rakentamista ohjataan kaavoituksen lisäksi Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Suunnittelutarveratkaisua haetaan sähköntuotantolaitoksen rakentamiseen ilman rakentamiseen oikeuttavaa kaavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisesti naapureille on varattu mahdollisuus kirjallisen huomautuksen tekemiseen rakennuslupahakemuksesta ja 173 §:n mukaisesti naapureille ja muille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varataan mahdollisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta.

Alueen naapureita on kuultu. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Perusteet

Uudenkaupungin alueella oli keväällä 2022 vireillä vastaava pientuulivoimahanke, joka on saanut suunnittelutarveratkaisun (päätös YMPLL §74 17.05.2022). Lupamenettelyn yhteydessä kaupunkisuunnittelu pyysi lausunnot ELY-keskukselta, pelastusviranomaiselta ja puolustusvoimilta.

ELY-keskus on todennut lausunnossaan 05.04.2022 (VARELY/187/2022), että rakenteellisesti katsottuna tuulivoimalaa ei

voida yleisesti pitää pysyvänä rakennelmana (käyttöikä max. 30 vuotta) ja näin ollen kaupungin tulisi harkita, myöntääkö tuulivoimalalle luvan määräaikaisena vai toistaiseksi voimassa olevana. ELY-keskuksen mukaan hakijalta tulisi edellyttää rakennuslupavaiheessa suunnitelma tuuli- ja aurinkovoimaloiden purkamisesta tai korjaamisesta sekä materiaalien kierrättämisestä käytön jälkeen. Lisäksi paikallisen verkkoyhtiön kanssa tulee neuvotella ja varmistaa muun muassa tuulivoimalan turvallinen liittäminen sähköverkkoon. ELY-keskus edellytti vuonna 2022 lausunnon pyytämistä myös puolustusvoimilta, koska lupaa haettiin 50 metriä korkealle tuulivoimalalle. Tässäkin hankkeessa pyydetään lausunto puolustusvoimilta rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Varsinais-Suomen pelastuslaitos puolsi vuoden 2022 aurinko- ja tuulivoimalan rakennuslupaa ehdollisena. Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan tuulivoimahankkeessa on huomioitava onnettomuuksien ennaltaehkäisy. Laitteen korkeuden vuoksi ei pelastuslaitoksen kalustolla päästä esimerkiksi tulipalotilanteessa sammuttamaan palavaa voimalaa. Tuulivoimalalle ja aurinkovoimalalle on laadittava toimintaohjeet hätätilanteita varten. Ohjeista on käytävä ilmi muun muassa, miten laitteisto saadaan irrotettua sähköverkosta. Aurinkopaneeleissa pelastusviranomaisen suosittelee käyttämään älykästä järjestelmää joka vikatilanteessa vähentää automaattisesti järjestelmän jännitettä.

Kaupunginvaltuusto päätti 12.10.2015, ettei Uudenkaupungin alueelle rakenneta tuulivoimaloita alle kahden kilometrin etäisyydelle asutuksesta ja loma-asutuksesta. Kiinteistökohtaiset pienvoimalat sallitaan rakennusjärjestyksen mukaan.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä todetaan, että tuulivoimala, jonka kokonaiskorkeus on < 30 m edellyttää toimenpideluvan. Muuta mainintaa tuulivoimaloihin liittyen ei rakennusjärjestyksessä ole.

Tuulivoimala rakennetaan tilan omaan sähköntuotantoon. Hakija perustelee tuulivoiman rakentamista pyrkimyksellä omavaraistaa maatilán sähköntuotanto yli 80 %:iin maatilán aurinkopaneeleiden kanssa. Tuulivoimalan meluvaikutukset ovat 376 m päässä 35dB ja 91 m päässä 50 dB.

Tuulivoimala ei täytä valtuuston tekemää päätöstä asutuksen ja loma-asutuksen etäisyydestä. Asutusta alle kahden kilometrin etäisyydellä tuulivoimalasta on jonkin verran, lähimmät n. 0,8 km etäisyydellä.

Kaupunginvaltuuston päätös syntyi tuulivoimakaavan yhteydessä. Kaavassa käsiteltiin alueita, jonne suuria teolliseen tuotantoon käytettäviä tuulivoimaloita olisi voitu sijoittaa. Pientuulivoimalat ovat teholtaan pienempiä kuin teolliseen tuotantoon tarkoitettut tuulivoimalat.

Kaupunkisuunnittelu pyysi vuonna 2022 tuuli- ja aurinkovoimalaa koskevan hakemuksen yhteydessä lausunnon kaupungin-hallitukselta koskien valtuuston päätöstä. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 9.5.2022, että kyseessä on pientuulivoimalaan rinnastettava hanke ja kaupunginvaltuuston päätös ei rajoita sen lupakäsittelyä.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että suunnittelutarveratkaisun päätöksen YMPLL §74 17.05.2022 selvityksissä ja lausunnoissa on esitetty ne seikat, jotka vaikuttavat myös tämän hakemuksen arviointiin ja päätöksentekoon, sekä eri viranomaisten näkemys sähköntuotantolaitoshankkeen luvanvaraisuudesta ja ehdot hankkeen toteuttamiselle. Viranomaisten esittämät ehdot tulee ottaa huomioon myös tämän suunnittelutarveratkaisun osalta.

Hakijalle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu vastaavanlaisen tuulivoimalan rakentamiselle saman kiinteistön alueella 23.6.2023. Tuulivoimala 2 sijoitetaan metsäiselle kumpareelle n. 150 m etäisyydelle ensimmäisestä pientuulivoimalasta. Kumpareen laelta tullaan harventamaan metsää n. 10x10 metrin laajuiselta alueelta jalustan perustuksia varten. Tämän lisäksi rakennetaan kääntöpaikka ja n. 100 m uutta tietä, joka erkanee ennestään olevalta tilustieltä. Metsän harventamisella kumpareen laelta ja tielinjauksella on vähäisiä vaikutuksia ympäröivään maisemaan.

Kaupunkisuunnittelu on arvioinut pientuulivoimalan maisemallisia vaikutuksia. Voimala sijoittuu metsäiselle alueelle, jonka korkeusasema on n. 5 -8 m ympäröiviä peltoalueita korkeammalla. Hakemuksessa esitetty rakennuspaikka on laitteen toiminnan kannalta perusteltu. Tuulivoimala näkyy melko laajalle avoimella peltoaukealla, mutta ympärillä oleva puusto pehmentää näkymää.

Voimalasta johdetaan maakaapeli Niiniojan varteen ja siitä ojan suuntaisesti talouskeskukseen.

Pientuulivoimalalle tulee hakea erikseen rakennuslupa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarve-alueella ovat olemassa edellä esitetyin perustein.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että hakemuksen mukainen rakentaminen kiinteistölle 465-1-2 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella edellä esitetyin perustein.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet
Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi (2) vuotta. Tänä aikana on haettava suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennus- tai toimenpidelupaa. Ennen minkäänlaiseen

rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennus- tai toimenpidelupa.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.
Antopäivä on 27.10.2023.

Hakijan on suoritettava hyväksytyn taksan mukainen maksu 380 € myönnetystä suunnittelutarveratkaisupäätöksestä.

Valitusosoitus

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
