

Suunnittelutarveratkaisu, 734-619-1-1, määräala

Elinvoimajaosto 29.10.2024
3747/10.03.00.04/2024

Valmistelija

kaavoitusinsinööri Leena Lehtinen, leena.lehtinen@salo.fi, 02 778 5108

Hakija, rakennushanke ja rakennuspaikka

Helios Nordic Energy Finland Oy on hakenut suunnittelutarveratkaisua sähkövarastoalueen rakentamista varten kiinteistön 734-619-1-1 määräalalle. Rakennushanke pitää sisällään akkuvarastokontteja, muuntajia ja sähköasemia sekä varasto- ja valvomorakennuksen. Asemapiirroksessa on merkitty kahden sähköaseman yhteenlasketuksi kerrosalaksi 66 k-m² sekä varasto- ja valvomorakennuksen kerrosalaksi 22 k-m². Rakennuspaikan ympärille on tarkoitus rakentaa verkkoaita.

Rakennuspaikka on kooltaan 9 156 m². Kaupungin omistama kiinteistö 734-619-1-1 koostuu kuudesta erillisestä palstasta. Kaksi palstoista sijoittuu Hämeen kyläntien molemmin puolin Fingrid Oyj:n sähköaseman tuntumaan. Kaupunkikehityslautakunta päätti 7.11.2023, § 174, vuokrata Helios Nordic Energy Finland Oy:lle rakennuspaikaksi osan Hämeen kyläntien ja sähköaseman väliin jäävästä palstasta.

Suunnittelutarve, säädökset ja toimivalta

Rakennuspaikka sijaitsee Salon kaupungin rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarvealueella rakennusluvan myöntäminen edellyttää laajennettua lupaharkintaa.

Myönteisen suunnittelutarveratkaisun edellytykset on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä:

Rakentaminen

- 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.

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

Suunnittelutarveharkinta kuuluu Salon kaupungin 1.1.2024 voimaan tulleen hallintosäännön 43 §:n mukaan elinvoimajaostolle.

Kaavatilanne ja rakennusjärjestyksen määräykset

Maakuntakaava

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on osoitettu Salon seudun maakuntakaavassa (vahvistettu 2008) ja sitä täydentävissä taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 2018) sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 2021) pääosin virkistysalueeksi (V). Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-,

retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet. Taajamatoimintojen alueen (A) aluevaraus ulottuu jonkin verran rakennuspaikan koillisosaan.

Maakuntakaavaan merkitty olemassa oleva ulkoilureitti sivuaa rakennuspaikkaa. Naapurina oleva sähköasema on osoitettu energiahuollon kohteeksi (en). Myös sähköaseman kautta kulkevat suurjännitelinjat on osoitettu maakuntakaavassa.

Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (Halikonjokilaakson viljelymaisema) eteläraja ulottuu Hämeenkyläntiehen saakka. Maisema-alue jatkuu maakunnallisesti arvokkaana vielä tästä etelään ja lounaaseen Kirjakkalan ruukkikylään saakka. Suurin osa rakennuspaikasta jää maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajauksen sisään, mutta aivan sen reunamille.

Yleiskaava

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskee 23.1.2012 hyväksytty Rannikon osayleiskaava. Rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä MU = Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja. Alueella sallitaan uudisrakentaminen ainoastaan maa- ja metsätaloutta varten. Alueen olemassa olevat asuin- ja lomarakennuspaikat voidaan säilyttää. Suositus: Metsänhakkuu suoritetaan metsälain ja alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten, että maisemalliset ja muut ympäristölliset arvot sekä virkistysarvot säilyvät.

Rakennuspaikkaa sivuava ulkoilureitti on osoitettu osayleiskaavassa ohjeellisena. Sähköasema on osoitettu osayleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET).

Rakennusjärjestys

Salon kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 uuden rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.2.2021. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko asemakaava-alueen ulkopuolella on 4000 m².

Rakennuspaikalle rakennettavaksi sallittu kerrosala on kooltaan alle 6 000 m²:n rakennuspaikoilla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Jos rakennuspaikka on tätä suurempi, rakennusoikeus on enintään 600 m² lisättynä viidellä prosentilla rakennuspaikan pinta-alasta. Suunnittelutarveratkaisuissa ja poikkeamisissa rakennusoikeus voidaan määritellä myös edellä olevasta poiketen rakennuspaikan ominaisuuksien perusteella.

Tämä rakennuspaikka täyttää rakennusjärjestyksessä määritellyn vähimmäiskoon. Rakennusoikeus on enintään 600 m² + 0,05 x 9 156 m² eli 1 058 m².

Naapurien kuuleminen

Kaupunki on hoitanut hakijan pyynnöstä naapurien kuulemisen kiinteistöjen 734-433-1-69, 734-433-2-89 ja 734-433-2-101 osalta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta. Fingrid Oyj totesi omassa palautteessaan, että se sovittaa yhteen sähkövarastohanketta yhdessä toimijan kanssa verkkoon liittymisen osalta. Samalla tarkastellaan Fingridin sähköaseman vaarajännite-etäisyydet ja muut huomioitavat asiat.

Kaupunki omistaa kiinteistöt 734-619-1-1, 734-433-1-28 ja 734-433-1-63 ja on siten yksi kuultavista naapureista. Kaupungilla ei ole naapurina huomautettavaa hankkeesta.

Kaupunki pyysi Varsinais-Suomen ELY-keskukselta naapurinkuulemislausunnon, koska rakennuspaikan liittymä on Hämeenkylläntien varressa. ELY-keskuksen liikenteen vastuualueen lausunto:

- *”Sähkönvarastointialue tulee sijoittaa kokonaisuudessaan maantien suoja-alueen ulkopuolelle.*
 - *Maantie 12102 Hämeenkylläntien suoja-alue ulottuu maantien keskilinjasta 20 m etäisyydelle. Lausuntopyyntöaineistossa on todettu rakennuspaikan ja tiealueen väliin jäävän noin 13 metrin levyinen kaistale ja esitetty asemapiirros. Asemapiirrosta olisi helpompi tulkita, mikäli siinä olisi mittakaavajana tai etäisyydet laskettuna maantien keskiviivasta rakennuspaikan rajaan. Tulkittavissa kuitenkin on, että rakennuspaikka jäänee maantien suoja-alueen ulkopuolelle. Asiasta on kuitenkin syytä varmistua jatkosuunnittelussa, koska maantien suoja-alueelle rakentaminen vaatii poikkeamista. Luvan saamisessa ei ole esteitä.*
- *Sähkönvarastointialue aidataan. On hyvä varmistua aidan sijainnista jatkosuunnittelussa. Mikäli aita sijoittuu maantien suoja-alueelle, sen rakentaminen vaatii poikkeamista. Luvan saamisessa ei ole esteitä.*
 - *Aidan korkeudesta ei ole tietoa lausuntopyyntöaineistossa. Maantien puolella aidan suositellaan olevan vähintään 2 metriä korkea, jotta se toimii kuten riista-aita.*
 - *Aita ei saa haitata tienkäyttäjän tai yksityistieliittymän näkemiä.*
- *Sähkönvarastointialueelle johtavan tien liittymälle ei löydy lupaa Väyläviraston ylläpitämästä rekisteristä. Liittymä on rakennettu ennen nykyisen lupakäytännön käyttöönottoa, joten katsomme liittymän olevan luvallinen, mutta sille tulee hakea käyttötarkoituksen muutosta elinkeinon harjoittamiseen tarkoitettulle liittymälle. Hakuohjeet löytyvät osoitteesta <https://www.ely-keskus.fi/liittymat>*
- *ELY-keskus suhtautuu kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan.*
 - *Mikäli alueen topografian vuoksi hulevesiä ei voida johtaa muualle, on luvan hakija velvollinen kustannuksellaan poistamaan kaikki kiinteistöltä johdettujen hulevesien aiheuttamat vahingot ja haitat maantien kunnossapidolle tai tien rakenteille.*

Lausuntopyyntö suunnittelutarverkaisesta tulee erikseen osoittaa tarpeen mukaan Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) Ympäristö- tai Elinkeinot vastuualueille.

Suunnittelutarveharkinta

Haitta asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle:

Asemakaavoitetun alueen raja on noin 770 metrin päässä rakennuspaikan koillispuolella. Viitanlaakson ja Hakamäen alueille kaavoitettu pientaloalue on kuitenkin toteutunut vasta osittain. Rannikon osayleiskaavassa on osoitettu rakennuspaikan läheisyyteen varauksia pientalovaltaisia asuinalueita (AP-4) varten.

Rannikon osayleiskaavassa on Hämeenkylläntien itäpäässä kolme erillistä pienehköä aluetta, jotka on osoitettu kyläalueiksi (AT). Näillä kaikilla on olemassa olevia asuin-kiinteistöjä ja lisäksi jonkin verran täydennysrakentamismahdollisuuksia. Osayleiskaavatyön alkuvaiheessa nähtävillä oli kaksi luonnosvaihtoehtoa. Näissä molemmissa kyläalueen varaus ulottui rakennuspaikan koillispuolella sähköasemalle saakka. Sähköaseman ja

Hämeenkyläntien välinen alue oli luonnosvaihtoehdoissa osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Ehdotusvaiheessa sähköaseman aluevarausta laajennettiin Hämeenkyläntien ja voimalinjan suuntaan. Kyläalueen aluevarausta puolestaan pienennettiin lähes seitsemällä hehtaarilla. Uusiniityn, 734-433-2-101, tilakeskuksen alue ja osa viereisestä Supin, 734-433-2-65, tilasta merkittiin MU-alueeksi. Oheisaineistona oleva karttaotekooste havainnollistaa edellä kuvattuja muutoksia.

AT-alueen muuttamista MU-alueeksi ei ole Rannikon osayleiskaavan selostuksessa perusteltu ulkoilun ohjaamistarpeella eikä myöskään ympäristöarvoilla. Aluevarausmerkinnän muuttaminen perustuu enemmänkin osallisten antamaan palautteeseen. Todennäköisesti asiaan on vaikuttanut myös se, että voimalinjan alle tai läheisyyteen ei ole sittenkään haluttu antaa mahdollisuutta uuteen asuinrakentamiseen. Voidaan pohtia, onko myöskään MU-merkintä paras mahdollinen valinta alueelle, jonka poikki kulkee voimalinja. MU-alueen eteläpuolinen pelto on osoitettu vuonna 2009 voimaan tullessa vanhan Salon yleiskaavassa maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA-1). MU-merkintää voisi perustella sillä, että alue toimii rajavyöhykkeenä avoimen pellon ja sen takana kohoavan metsän välissä.

MU-alue jatkuu kapeana metsäkaistaleena myös Hämeenkyläntien ja sähköaseman väliin eli sähkövarastojen rakennuspaikalle. Osayleiskaava ei suoraan ohjaa rakentamista, mutta suunnittelutarveharkinnassa on kuitenkin otettava huomioon rakennuspaikkaa koskeva kaavamääräys. Sähkövarastojen rakentaminen MU-alueelle on kaavamääräyksen vastaista. Tällöin on arvioitava, voidaanko kaavamääräyksestä poiketa.

Kun otetaan huomioon edellä oleva kuvaus osayleiskaavavaihtoehdoista sekä rakennuspaikan koko ja sijainti olemassa olevan sähköaseman vieressä, rakennuspaikka voidaan pitää tarkoitukseensa sopivana. Poikkeaminen osayleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sopivuus yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta:

Fingridin *Kantaverkon kehittämissuunnitelman 2024-2033* mukaan Varsinais-Suomen alueella rakennetaan uutta verkkoa ja sähköasemia alueellisten kulutuskeskittymien tarpeeseen sekä uusitaan ikääntynyttä kantaverkkoa ja sähköasemia. Salon sähköaseman perusparannus on parhaillaan käynnissä. Länsirannikolla on useita merkittävän kokoluokan sähköntuotantohankkeita ja teollisuushankkeita, joiden sähköntarve on suuri. Jos nämä hankkeet toteutuvat, kehittämissuunnitelman mukaan länsirannikolta pitää rakentaa etelän suuntaan uusia 400 kilovoltin (kV) voimalinjoja. Yksi todennäköinen voimajohtoyhteys on näillä näkymin Raumalta Liedon kautta Inkooseen kulkeva linja. Tämä hanke on kehittämissuunnitelmassa listattu mahdolliseksi vuoden 2033 jälkeiseksi investointitarpeeksi. Lieto-Inkoo -välin voimajohto kulkee Salon sähköaseman kautta.

Uusiutuvaan energiaan perustuvan sähköntuotannon kasvaessa lisääntyy myös tarve sähkön varastoinnille. Sähköä varastoidaan ylituotannon aikana ja sitä voidaan ottaa käyttöön silloin, kun tuotanto on rajallista tai kokonaan pysähdyksissä tai sähkön hinta on korkea. Yksi viidestä valtakunnallisesta alueidenkäyttötavoitteesta on *uusiutumiskykyinen energihuolto*. Tämä tarkoittaa käytännössä mm. sitä, että varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin sekä turvataan valtakunnallisen energihuollon kannalta merkittävien voimajohtojen linjaukset. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.

Sähkövarastoalueen rakentamisen voidaan omalta osaltaan katsoa toteuttavan tätä valtakunnallista alueiden käyttötavoitetta. Sähkövaraston sijoittaminen olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen on sekä taloudellisesti että ympäristöllisesti hyvä ratkaisu.

Rakennuspaikka sijaitsee yleisen tien vieressä ja sille kuljetaan olemassa olevan sähköaseman liittymän kautta. Rakennuspaikka sijoittuu kokonaisuudessaan maantien suoja-alueen ulkopuolelle. Rakennuspaikan maasto laskee tieltä poispäin mentäessä. Sähkövarastohankkeen toteuttaminen ei vaikuta oleellisesti maantien liikennemääriin. Suurin liikennöintitarve on luonnollisesti rakennusvaiheen aikana.

Hakijan hanketta voidaan pitää sopivana yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden kannalta. Palvelujen saatavuutta ei ole hankkeen luonteen vuoksi tarpeen arvioida.

Sopivuus maisemaan, erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen ja virkistystarpeiden turvaaminen:

Sähkövarastoalueen rakennukset ja rakennelmat ovat matalia. Hämeen kyläntien ja rakennuspaikan välissä on tiheäpuustoinen metsäkaistale. Lisäksi rakennuspaikka on tietä alempana. Sähkövarastoalue ei siis näy maantielle muualta kuin voimalinjan kohdalta. Lähimpänä sijaitseva asuinrakennus on noin 250 metrin päässä rakennuspaikan koillispuolella. Avoimen peltomaiseman vuoksi täältä on näköyhteys rakennuspaikalle. Maisemassa huomio kiinnittyy ennen kaikkea suuriin, keskenään risteäviin voimalinjoin ja sähköaseman rakenteisiin. Sähkövarastoalue jää niihin verrattuna taustalle. Toinen lähistön asuinrakennuksista on Hämeen kyläntien varressa noin 270 metrin päässä rakennuspaikan lounaispuolella. Asuinrakennuksen pihapiirin ja rakennuspaikan välissä on metsäinen mäki, joka estää näkyvyyden rakennuspaikalle.

Rakennuspaikalta ei ole tiedossa erityisiä luonnonarvoja eikä siihen liity kulttuuriympäristön arvoja. Lähin muinaisjäänköhde, pronssikautinen hautaröykkiö sijaitsee noin 200 metrin päässä Suopellonmäen laella.

Rakennuspaikan läheisyydessä kulkee Salo-Lehmijärvi-Kirjakkala -retkeilyreitti. Salon keskustasta lähtevä reitti tulee Suopellonmäen itäpuolelta Hämeen kyläntielle. Tämän jälkeen reitti kulkee tietä pitkin noin 360 metriä. Voimalinjan jälkeen reitti jatkuu tien eteläpuoliseen metsään kohti Lehmijärveä. Sähkövarastoalueen rakentamisella ei ole vaikutusta retkeilyreitien käyttäjien kannalta. Rakennushanke ei vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilymistä eikä sillä ole vaikutusta virkistystarpeiden turvaamiseen.

Rakentamisen merkittävyys ja ympäristövaikutukset:

Rakentamisen merkittävyys liittyy toisaalta suoraan rakentamisen määrään ja toisaalta rakennusten käytön aiheuttamiin vaikutuksiin, esimerkiksi lisääntyvään liikenteen määrään tai mahdollisiin ympäristöhäiriöihin (melu, pöly tms.). Sähkövarastoalueelle on suunniteltu rakennettavaksi kaksi pienehköä sähköasemaa sekä yksi valvomo-/ varstorakennus. Muilta osin hanke pitää sisällään akkukontteja ja muuntajia. Yksittäinen kontti ja muuntaja ovat kooltaan pieniä, mutta suuren kappalemäärän vuoksi ne tarvitsevat paljon maapinta-alaa. Sähkövarastoalueen hiilijalanjäljestä valtaosa muodostuu valmistusprosessista sekä rakentamisesta, kuljetuksista ja mahdollisista huoltotoimenpiteistä. Myös puuston poistaminen kentän rakentamiseksi aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan koko ja sijainti olemassa olevan sähköaseman ja voimalinjojen vieressä, voidaan todeta, että hakijan

rakennushanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Muuta huomattavaa:

Sähkövarastoalueen rakennushanke on sovitettava yhteen Fingridin sähköaseman perusrakennushankkeen kanssa ottaen huomioon mm. tarvittavat suojaetäisyydet. Tämän vuoksi asemapiirroksessa esitettyä ratkaisua voidaan joutua muuttamaan. Sähkövarastoalueen rakennusten ja rakennelmien sijainti tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Kopio yleiskaavasta
- Asemapiirros
- Suunnittelutarvehakemusselostus

Oheisaineisto

- Rannikon oyk, kaavaluonnosvaihtoehdot rakennuspaikan ympäristössä

Esittelijä

Elinvoimajohtaja

Päätösehdotus

Elinvoimajaosto katsoo, että haetulle rakentamiselle on edellä olevan perusteella olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset. Elinvoimajaosto tekee myönteisen suunnittelutarveratkaisun sähkövarastoalueen rakentamiseksi kiinteistön 734-619-1-1 määräalalle.

Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta. Rakennusuunnitelmissa on otettava huomioon Varsinais-Suomen ELY-keskuksen liikenteen vastuualueen lausunto.

Maksu suunnittelutarveratkaisusta on 580 euroa (kielteinen päätös 285 €) kaupunkikehityslautakunnan 8.10.2019 hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös

Tiedoksianto

Helios Nordic Energy Finland Oy
Nosto Consulting Oy
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Rakennusvalvontapalvelut
Maankäyttöpalvelut