

Poikkeaminen, 734-440-4-20 määräala

Kaupunginhallitus 22.06.2026 § 231
3607/10.03.00.03/2026

Valmistelija

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

Hakemus ja hanke

Olana Energy Oy suunnittelee 5 MW:n energiavaraston rakentamista Märynummen taajaman pohjoispuolelle. Energian varastoinnin tarkoituksena on tasapainottaa sähkön kysyntää ja tarjontaa, edistää sähköverkkojen kestävyyttä sekä tukea kulutushuippujen ja hintapiikkien hallintaa. Rakennuspaikkana on kiinteistöstä 734-440-4-20 vuokrattu määräala, joka on kooltaan noin 2 000 m². Rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan tien varteen.

Rakennuspaikalle on tarkoitus sijoittaa seitsemän akkukonttia, kaksi muuntajakonttia ja yksi ohjauskontti. Teräsrakenteisten konttien pohjapinta-ala on noin 15 m² ja korkeus noin kolme metriä. Hankealue aidataan kaksi metriä korkealla teräsverkkoaidalla.

Hanke edellyttää poikkeamista yleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta sekä rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevasta vaatimuksesta.

Naapurien kuuleminen

Kuultavia naapureita ovat kiinteistöjen 734-440-4-21 ja 734-440-3-34 omistajat. Kaupunki on hoitanut naapurien kuulemisen samalla kertaa poikkeamista ja rakentamislupaa varten. Naapurit eivät esittäneet muistutuksia määräajan kuluessa.

Kaavallinen tilanne ja rakennusjärjestys

Maakuntakaava

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on osoitettu voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä työpaikkatoimintojen alueeksi (TP). Määräyksen sisältö kokonaisuudessaan: "Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita. Suunnittelumääräys: Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä."

Halikon keskustan osayleiskaava

Rakennuspaikalla on voimassa vuonna 2002 hyväksytty Halikon keskustan osayleiskaava, jossa rakennuspaikka on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Kaavamääräys kokonaisuudessaan: "Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloukseen sekä siihen liittyvään rakentamiseen. Rakennuspaikan on oltava vähintään 10 000 m². Uudisrakentaminen tulee sijoittaa metsäisille alueille tai jo olevien tilakeskusten yhteyteen. Uudisrakennuksen on sopeuduttava sekä oleviin rakennuksiin että luonnonympäristöön kokonsa, muotonsa, ulkomateriaaliensa ja väriensä sekä julkisivun jäsennyksen suhteen."

Märynummi-Vaskio-taajamien osayleiskaava ja yleiskaavan muutos

Kaavoituskatsauksessa on mukana kaavahanke, jonka tavoitteena on Märynummen ja Vaskion alueiden yleiskaavallinen tarkastelu asemakaavoitusta varten. Työ on esiselvitysvaiheessa. Märynummen osalta laaditaan työn pohjaksi taajaman kehittämissuunnitelma.

Rakennusjärjestys

Rakennuspaikka sijaitsee rakennusjärjestyksessä määritellyllä suunnittelutarvealueella, joten rakennushankkeen yhteydessä on tutkittava RakL:n 46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella. Nämä on mahdollista tutkia joko erillisellä sijoittamislupamenettelyllä tai rakentamisluvan yhteydessä. Tämän hankkeen osalta em. edellytykset on tarkoitettu tutkia rakentamisluvan yhteydessä.

Poikkeamislupa

Poikkeamisluvan edellytykset (RakL 57 §):

Poikkeaminen ei saa:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

Halikon keskustan osayleiskaavassa M-, MT-, MU- ja MU/s-alueilla on rakennuspaikan vähimmäiskokoon liittyviä määräyksiä. Kyse on alueista, jotka ovat ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueisiin voi liittyä myös erilaisia suojeluarvoja tai toimintojen yhteensovittamisen tarvetta. MU-alue on maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. MU/s-merkintä puolestaan tarkoittaa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla ympäristö säilytetään. Rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevien määräysten tarkoituksena on toisaalta turvata maa- ja metsätalouden harjoittamisedellytykset ja toisaalta estää liian tiheän ja suunnittelemattoman asutuksen syntyminen taajamien liepeille.

Maakuntakaavassa Vaskiontien varteen, Märynummen taajaman luoteispuolelle on osoitettu työpaikkatoimintojen alue. Kaavahierarkian mukaisesti maakuntakaava ohjaa yleiskaavojen laadintaa ja muuttamista. Tämän vuoksi on arvioitava, haittaako energiavaraston rakentaminen käynnistymässä olevaa Märynummi-Vaskio-taajamien osayleiskaavatyötä.

Energiavaraston rakennuspaikka sijaitsee samalla kiinteistöllä kuin yksi Märynummen tuulivoimaloista. Kiinteistö 734-440-4-20 on kooltaan 11 hehtaaria. Tuulivoimalalle vuokrattu rakennuspaikka on hehtaarin kokoinen. Muilta osin kiinteistö 734-440-4-20 on ollut osayleiskaavan mukaisessa käytössä metsätilana. Tuulivoimala on noin 350 metrin päässä suunnitellusta energiavarastosta, mutta rakennuspaikkojen välinen etäisyys on vain noin 170 metriä.

Energiavarasto sijoittuu varsin lähelle jo toiminnassa olevaa sähköenergian tuotantolaitosta. Energiavarastoa varten on tarkoituksenmukaista varata maa-aluetta vain sen verran, kuin sen toiminta vaatii. Poikkeamista rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevasta vaatimuksesta voidaan siis tässä tapauksessa pitää perusteltuna. Lisäksi voidaan todeta, että energiavaraston rakennuspaikan pieni koko ja sijoittaminen lähelle jo toiminnassa olevaa tuulivoimalaa antaa mahdollisuuden kiinteistön muun osan käyttämiseen osayleiskaavassa osoitetun aluevarauksen mukaisesti.

Tuulivoimaloiden ja niiden lähelle sijoittuvien muiden toimintojen väliselle suojaetäisyydelle ei toistaiseksi ole olemassa laissa määriteltyä tarkkaa lukua. Etäisyydet ovat määräytyneet tapauskohtaisesti tehtyjen

vaikutusarvioiden perusteella. Asutuksen ja tuulivoimalan väliselle etäisyydelle on kuitenkin tuulivoimahankkeiden myötä muodostunut vakiintunutta käytäntöä. Käynnissä olevassa alueidenkäyttölain uudistuksessa on tarkoitus ottaa lakiin määräyksiä, jotka koskevat nimenomaan asutuksen ja tuulivoimalan välistä vähimmäisetäisyyttä. Tuulivoimalalle ja muulle kuin asutukselle vastaavaa vähimmäisetäisyysvaatimusta ei ole tulossa, vaan se on jatkossakin arvioitava vaikutusperusteisesti. Ainakaan melusta häiriytyvää työpaikkatoimintaa ei ole mahdollista osoittaa kovin lähelle tuulivoimalaa. Koska tuulivoimala jo nykyisellään rajoittaa tulevaa osayleiskaavatyötä, voidaan arvioida, että tuulivoimalan lähelle sijoittuva pieni energiavarasto ei aiheuta oleellista lisähaittaa kaavoitukselle.

Haettu poikkeaminen ei näin ollen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

Rakennuspaikkaan ei liity luonnonsuojelun tavoitteita. Lähin pohjavesialue on noin kilometrin päässä hankealueesta.

3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai

Rakennuspaikkaan ei liity rakennetun ympäristön suojelemista koskevia tavoitteita.

4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Energiavarasto rakennetaan tien varteen paikalle, jossa jo on pieni puuton aukio. Aukiota on tähän mennessä käytetty polttopuiden tekoon ja klapiensojen varastointiin. Energiavaraston vuoksi aluetta on laajennettava kaksinkertaiseksi nykyiseen verrattuna. Alueelta poistetaan puut ja suuret kivet. Maa tasoitetaan, pintamaata poistetaan tarpeellisilta osin ja tehdään perustusten ja paloriskien hallinnan vaatima soratäyttö. Hulevedet ohjataan virtaamaan hankealueen ulkopuolelle samalle kiinteistölle, jossa ne imeytetään maahan. Hankealueelle ei rakenneta läpäisemätöntä pintaa.

Hankkeessa käytettävien muuntajien alla on vuotosäiliö, joka vastaa suuruudeltaan muuntamon öljytilavuutta. Mahdollisessa vuototilanteessa öljyä pääsee valumaan vain vuotosäiliöön. Energiavaraston akkukonteissa on automaattinen palontorjuntajärjestelmä, joka varoittaa tulipalovaarasta ja sammuttaa tulipalon automaattisesti. Palontorjuntajärjestelmä perustuu sammutuskaasuun. Hälytyksen sattuessa akkutila täyttyy hapen syrjäyttävällä kaasulla. Kaasun laukeaminen ei aiheuta nestepäästöjä, jotka voisivat rasittaa maaperää, tai hulevesijärjestelmää.

Energiavaraston melulähteitä ovat akkujen jäähdytys- ja ilmanvaihtojärjestelmät sekä muuntajien toiminnasta aiheutuva ääni. Aikaisemmin toteutuneen hankkeen meluselvityksen perusteella on havaittu, että laitteista syntyvä ääni on vähäinen eikä juurikaan kantaudu hankealueen ulkopuolelle.

Suunniteltu rakennushanke ei siten johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Myös muut edellä luetellut poikkeamisen edellytykset täyttyvät, joten poikkeaminen voidaan myöntää.

Rakennushankkeen edellyttämä poikkeaminen kuuluu hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Liitteet

- Ympäristökartta
- Kopio Halikon keskustan osayleiskaavasta
- Asemapiirustus

Oheisaineisto

- Hankeselvitys
- Konttien julkisivu-, pohja- ja leikkauskuvat

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen osayleiskaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta ja rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevasta vaatimuksesta ja sallii energiavaraston rakentamisen kiinteistön 734-440-4-20 määräalalle.

Rakentamislupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta.

Maksu kaupunginhallituksen myöntämästä poikkeamispäätöksestä on 700 euroa (kielteinen päätös 340 €) elinvoimajaoston 30.9.2025 hyväksymän hinnaston mukaisesti.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Olana Energy Oy
Lupa- ja valvontavirasto
Rakennusvalvontapalvelut
Yleiskaavayksikkö
Asemakaavayksikkö