

## Poikkeamislupa/ Munapirtti

Valjaos 07.12.2022 § 53  
631/10.03.00.01/2022

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Rakennustarkastaja on myöntänyt 12.10.2022 § 72 toimenpideluvan 624-2022-66 kahden tuulivoimalan rakentamiseen kiinteistölle RN:o 624-413-2-122. Naapurikiinteistön omistaja on jättänyt toimenpideluvasta oikaisuvaatimuksen 26.10.2022. Oikaisuvaatimus on jätetty MRL 187 §:n mukaisen oikaisuvaatimusajan puitteissa ja naapurikiinteistön omistajalla on ollut MRL 192 §:n mukainen valitusoikeus. Toimenpidelupapäätös ja oikaisuvaatimus ovat liitteenä.

Kiinteistön omistaja on antanut vastineensa oikaisuvaatimukseen 16.11.2022. Vastine on liitteenä.

Oikaisuvaatimuksen jättänyt naapurikiinteistön omistaja vaatii toimenpidelupapäätöksen kumoamista ja perustelee vaatimustaan mm. osayleiskaavan määräyksillä.

Pyhtään rakennusjärjestyksen mukaan alle 30 m tuulivoimala edellyttää MRL 126 §:n mukaista toimenpidelupaa. Kyseessä oleva toimenpidelupa koskee kahta pientuulivoimalaa. Hakemuksen mukaan tuulivoimalat ovat Silentmill-pystytuulivoimaloita, jotka ovat perinteistä tuulivoimalaa pienempiä ja hiljaisempia. Suunnitelmat ja muut tekniset tiedot ovat tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Rakennuspaikka sijaitsee Svedin tilan ja Svartholmen yhteisalueen rantakaava -nimisen ranta-asemakaavan (vahv. 16.1.1981) mukaan maatalousalueella (M), jolle saa rakentaa ainoastaan maataloudessa tarvittavia rakennuksia vähintään 2 ha suuruiselle rakennuspaikalle. Alueella on voimassa myös Rannikon ja saariston osayleiskaava (vahv. 2.8.2000), jonka mukaan sijaintipaikalle kohdistuu kaavamerkintä MU, eli maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta ja jolla on kiinnitettävä erityistä huomiota rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostelmien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen. Ranta-asemakaavan määräykset ovat kuitenkin alueella määräävät. Yleiskaavamääräyksiä ei noudateta, mikäli alueella on voimassaoleva asemakaava.

Ennen toimenpideluvan myöntämistä on hakija suorittanut naapurinkuulemiset naapurikiinteistöjen omistajilta. Oikaisuvaatimuksen jättäneen naapurin lisäksi myös toisen naapurikiinteistön omistajat ovat vastustaneet hanketta haluten maiseman säilyvän luonnonvaraisena. Kolmannella rajanaapurilla ei hankkeeseen ollut huomautettavaa. Oikaisuvaatimuksen jättäneen naapurin naapurinkuulemisvaiheen huomautus on liitteenä.

Päätöksenteon tueksi pyydettiin lausuntoa Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta. ELY-keskuksen lausunnossa viitataan ainoastaan osayleiskaavan määräyksiin, mikä oletettavasti johtuu siitä, että ELY-keskukselta on jäänyt voimassaoleva, määräävä ranta-asemakaava huomaamatta. ELY-keskuksen lausunto on oheismateriaalina. Myös rakennustarkastajalta hakemuksen jätön jälkeen jäi huomaamatta määräävä ranta-asemakaava, minkä johdosta myös naapurin kanssa käydyt keskustelut perustuvat osayleiskaavan MU-merkintään. Päätöksentekoa ennen kaavatilanne on kuitenkin tarkastettu ja todettu, että alueen maankäyttöä ohjaa ranta-asemakaava. Kuten osayleiskaavan, myöskin ranta-asemakaavan mukaan alue on maa-/metsätalousvaltaista. Erona osayleiskaavaan kuitenkin on, että ranta-asemakaavassa ei ole mainittu erityisiä ympäristöarvoja tai ulkoilun ohjaamistarvetta. ELY-keskuksen lausunnon voidaankin katsoa olevan paikkansapitävä niiltä osin, kun tarkastellaan kaavan M-merkintää.

ELY-keskuksen lausunnon jälkeen hakemukseen liitettyä asemapiirustusta on täydennetty lisäämällä etäisyys naapurikiinteistön rajasta.

Myös ympäristönsuojeluviranomaisena toimivalta Kotkan ympäristökeskukselta pyydettiin lausuntoa. Lausunto puolsi toimenpidelupaa, mikäli melutaso ei ylittäisi ulkona melulle altistuvalla alueella melun ohjearvoja. Kyseessä olevan tuulivoimalan lähtömelutaso alittaa valmistaja ilmoituksen mukaan tuulivoimalalle asetetut ulkomelutason ohjearvot.

Rakennustarkastaja on paikan päällä käydessään arvioinut, että malliltaan matalien ja pienten tuulivoimaloiden vaikutukset ympäristöön ja maisemakuvaan ovat verrattaen vähäiset. Hakija on paikan päällä valmistajalta saatuihin tietoihin perustuen mallintanut muun muassa laitteen korkeuden suhteutettuna ympäristöönsä sekä laitteen aiheuttaman meluhaitan. Rakennustarkastajan arvion mukaan hanke ei aiheuta merkittävää haittaa ranta-asemakaavan toteutumiselle eikä ympäristölleen. Merkittävää haittaa ei rakennustarkastajan arvion mukaan aiheutuisi siinäkään tapauksessa, mikäli hanketta tutkittaisiin osayleiskaavan määräyksiin perustuen.

Yksityistä käyttöä palvelevan pientuulivoimalan rakentamista varten ei yleisesti ole edellytetty tuulivoimarakentamisen mahdollistavaa asema- tai yleiskaavaa, vaan pientuulivoimalalle on voitu myöntää MRL 126 §:n mukainen toimenpidelupa kaavamääräysten estämättä, mikäli vaikutukset ympäristöön katsotaan vähäisiksi. Vaikutuksia arvioidaan tapauskohtaisesti. Kyseessä olevassa tapauksessa vaikutusten vähäisyyttä voidaan perustella erityisesti tuulivoimalan tyypillä, koolla ja teknisillä ominaisuuksilla. Lisäksi on huomioitava, ettei alueella ole ehdotonta toimenpidekieltoa, vaan maatalouteen liittyvä rakentaminen on ranta-asemakaavan sallimaa. Pientuulivoimalaa voitaisiin tarvita myös maatalouden toimintojen tueksi.

Sovelletut lainkohdat: MRL 126 §, 187 §, 192 §

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää pitää voimassa toimenpideluvan 624-2022-66 12.10.2022 § 72.

Päätös Valvontajaosto päätti yksimielisesti, että toimenpidelupapäätös 624-2022-66 12.10.2022 § 72 kumotaan ja että hankkeelle on ennen lupapäätöstä haettava MRL 171 §:n mukainen poikkeamislupa ranta-asemakaavan kaavamääräyksistä johtuen.

Valjaos 15.02.2023 § 5  
12/10.03.00.02/2023

Valmistelija Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Svedin tilan ja Svartholmen yhteisalueen rantakaava -nimisen ranta-asemakaavan (vahv. 16.1.1981) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-413-2-122. Sijaintikartta on liitteenä. Kiinteistö sijaitsee ranta-asemakaavan (vahv. 16.1.1981) mukaan maatalousalueella (M), jolle saa rakentaa ainoastaan maataloudessa tarvittavia rakennuksia vähintään 2 ha suuruiselle rakennuspaikalle. Kaavakartassa M-alueen vieressä on loma-asuinalue (RH), jolla sijaitsee hakijan loma-asunto. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 32 679 m<sup>2</sup>.

Kiinteistölle halutaan sijoittaa kaksi loma-asumista palvelevaa pientuulivoimalaa. Tuulivoimalat ovat Silentmill-pystytuulivoimaloita, jotka ovat perinteistä tuulivoimalaa pienempiä ja hiljaisempia. Suunnitelmat ja muut tekniset tiedot ovat tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Rakennustarkastaja myönsi aiemmin samoille tuulivoimaloille toimenpideluvan 12.10.2022 § 72, 624-2022-66. Naapurikiinteistön omistaja kuitenkin jätti luvasta oikaisuvaatimuksen, ja valvontajaosto päätöksellään 7.12.2022 § 53 kumosi luvan. Valvontajaosto päätti, että hankkeelle on ennen lupapäätöstä haettava MRL 171 §:n mukainen poikkeamislupa.

Näin ollen kiinteistönomistaja on jättänyt poikkeamislupahakemuksen.

Alueelle on laadittu myös ranta-asemakaavaa uudempi Rannikon ja saariston osayleiskaava (vahv. 2.8.2000), jonka mukaan sijaintipaikalle kohdistuu kaavamerkintä MU, eli maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta ja jolla on kiinnitettävä erityistä huomiota rantamaisemien, geologisesti arvokkaiden harjumuodostelmien ja -maisemien, kallioalueiden, suoluonnon, rantakosteikkojen sekä luonnontilaisten lehtojen vaalimiseen. Ranta-asemakaava on kuitenkin alueella määräävä.

Ranta-asemakaava ei kiellä alueelle rakentamista, vaan edellyttää, että alueelle rakennettavien rakennusten tulee palvella maataloutta. Kaava ei tarkemmin määrittele alueelle rakennettavien rakennelmien käyttötarkoitusta, eikä myöskään viittaa erityisiin ympäristöarvoihin tai ulkoilun ohjaamistarpeeseen. Maatalouteen liittyvät rakennukset sallitaan,

joten voidaan tulkita, ettei ranta-asemakaavoituksen yhteydessä maisema-arvoja ole pidetty huomionarvoisina.

Toimenpidelupahakemukseen liittyen rakennusvalvonta pyysi lausuntoa ympäristönsuojeluviranomaiselta ja Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta. Lausunnot ovat oheismateriaalina. Ympäristönsuojeluviranomainen on ehdollisesti puoltanut hanketta. ELY-keskus on lausunnossaan tulkinnut yksinomaan osayleiskaavaa, joten oletettavasti ranta-asemakaava on jäänyt epähuomiossa huomioimatta. ELY-keskuskin kuitenkin lausunnossaan toteaa, että ennen toimenpidelupaa on mahdollisesti syytä ensin hakea poikkeamislupaa.

Poikkeamislupahakemuksessa hanketta kuvaillaan ja perustellaan seuraavasti:

*”Asemapiirustuksessa esitetylle alueelle pystytetään kaksi (2) kpl pystymallista tuulivoimalaa (Silentmill 5 kW). Rakenteen kokonaiskorkeus on noin 9m ja mastojen keskinäinen etäisyys on noin 10m. Kiinteistörajaa lähin masto sijaitsee min. 5 m rajalta. Maston rakenne on suunnitelman mukaan kuten valaisinpylväillä ja maston alapään halkaisija on n. 20 cm eli rakenne on erittäin hoikka. Generaattorit ovat erittäin hiljaisia (max. 20 dB).*

*Poikkeamista haetaan asemakaavamääräyksestä, jossa rakentaminen pitäisi kohdistua maa- ja metsätaloustarpeisiin.*

*Tuulivoimaloilla tuotetaan päästötöntä, ympäristöystävällistä energiaa.”*

Kunta on suorittanut naapurikiinteistöjen omistajien kuulemiset MRL 133 §:n ja MRA 65 §:n mukaisesti. Yksi naapureista on jättänyt huomautuksensa hankkeeseen liittyen. Huomautus on oheismateriaalina. Naapuri vastustaa hanketta, ja perustelee vastustustaan muun muassa kaavamääräykseen, kiinteistönomistajien yhdenvertaisuuteen ja luonnonsuojeluun vedoten. Lisäksi naapuri siteeraa huomautuksessaan valmistajan verkkosivuja, joiden mukaan annetut tekniset tiedot (liittyen muun muassa melutasoon) ovat vasta alustavia ja saattavat muuttua.

Kiinteistönomistajien yhdenvertaisen kohtelun ei voida hankkeen myötä katsoa vaarantuvan, sillä myös muiden alueen kiinteistönomistajien katsotaan voivan tarvittaessa hakea poikkeamislupaa vastaavanlaiselle hankkeelle, ja vastaavanlaiset hakemukset käsitellään samoin perustein.

Valmistajan verkkosivuilla tosiaan annetaan tuulivoimalan tekniset tiedot, mutta huomautetaan, että tietoihin liittyen voi tapahtua muutoksia. Mikäli annetut tekniset tiedot ovat paikkansapitävät, hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa ympäristölleen. Päätöksenteossa on kuitenkin syytä huomioida myös mahdolliset muutokset annetuissa tiedoissa.

Hakija ei ole antanut erillistä vastinetta naapurin poikkeamislupaan liittyvään huomautukseen liittyen. Hakijan kanta kuitenkin ilmenee oikaisuvaatimukseen liittyvästä vastineesta, jossa käsitellään pitkälti samoja seikkoja.

MRL 171 §:n mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hankkeen ei katsota aiheuttavan edellä mainittuja haitallisia vaikutuksia.

Hankkeen voidaan myös katsoa olevan perusteltu, tarpeellinen ja tarkoituksenmukainen.

Maastonmuotojen perusteella vaikuttaa ilmeiseltä, että tuulivoimalat on tarkoituksenmukaisempaa ja ympästöä kunnioittavampaa sijoittaa M-alueelle RH-alueen sijaan, sillä tuulivoimaloille suunniteltu sijoituspaikka on kiinteistön korkein kohta, eikä tuulivoimaloiden pystytys suunniteltuun paikkaan edellytä puuston kaatamista tai muuta maiseman muokkausta. Näin ollen voidaan katsoa, että tuulivoimaloista on mahdollista saada paras mahdollinen hyöty sijoittamalla se hakemuksessa esitettyyn paikkaan. Suunnitellun sijoituspaikan voidaan myös katsoa olevan riittävällä etäisyydellä sekä naapurikiinteistön rakennuspaikasta että naapurikiinteistön rajasta.

Lisäksi valmistelijan näkemys on, että kunta päätöksenteossaan haluaa edesauttaa sekä pieniä että suuria tuulivoimalahankkeita, kuten muutakin uusiutuvan energian tuottamista.

Yritysvaikutusten arviointi suoritettu: Ei merkittävää vaikutusta.

Sovelletut lainkohdat: MRL 133 §, 171 §, 173 §, 174 §

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää poikkeamisluvan. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana hankkeelle on haettava rakennus- tai toimenpidelupaa.

Poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, että valmistajan alustavasti antamat tekniset tiedot ovat paikkansapitävät. Mikäli teknisiin tietoihin tulee merkittäviä muutoksia, on poikkeamislupa-asia otettava uudelleen käsitteilyyn.

Päätös

Hyväksyttiin ehdolla, että sijaintia muutetaan siten, että tuulivoimalat sijoitetaan omasta loma-asuinrakennuksesta etäisyydellä 1/3 ja naapurin loma-asuinrakennuksesta etäisyydellä 2/3.