

Poikkeamislupa/Munapirtti/Pystymallinen tuulivoimala/Uudelleen käsittely Lp-624-2023-00053

Valjaos 12.04.2023 § 23

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Pyhtään tekniikkalautakunnan valvontajaostolta haetaan MRL 171 §:n nojalla lupaa poiketa Svedin tilan ja Svartholmen yhteisalueen rantakaavan (vahv. 16.1.1981) määräyksistä.

Hakemus kohdistuu kiinteistöön RN:o 624-413-2-122. Sijaintikartta on liitteenä. Kiinteistö sijaitsee ranta-asemakaavan mukaan maatalousalueella (M), jolle saa rakentaa ainoastaan maataloudessa tarvittavia rakennuksia vähintään 2 ha suuruiselle rakennuspaikalle. Kaavakartassa M-alueen vieressä on kaavan osoittam loma-asuinalue (RH), jolla sijaitsee hakijan loma-asunto ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 32 679 m².

Kiinteistölle halutaan sijoittaa pystymallinen pientuulivoimala malliltaan Silent Mill 5 kW, joka on perinteistä tuulivoimalaa pienempi ja hiljaisempi.

Valvontajaosto myönsi samalle kiinteistölle 15.2.2023 § 5 poikkeamisluvan kahden Silent Mill 5 kW -pystytuulivoimalan pystyttämiseksi. Poikkeamisluvassa edellytettiin, että tuulivoimalat sijoitetaan lähemmäksi omaa kuin naapurin loma-asuntoa. Kiinteistönomistaja haki myös aiemmin kahdelle pystytuulivoimalalle toimenpidelupaa, jonka rakennustarkastaja myönsi päätöksellään 12.10.2022 § 72. Naapurikiinteistön omistajan jättämän oikaisuvaatimuksen myötä valvontajaosto kuitenkin kumosi toimenpideluvan päätöksellään 7.12.2022 § 53 ja edellytti, että hankkeelle haetaan poikkeamislupaa.

Nyt kiinteistönomistaja on jättänyt uuden poikkeamislupahakemuksen, jossa kahden pystytuulivoimalan sijaan on suunniteltu asennettavaksi yksi masto, jonka päässä on kaksi päällekkäistä generaattoria. Myös tuulivoimalan sijoittelu on muuttunut aiemmasta hakemuksesta. Nyt masto on suunniteltu sijoitettavaksi siten, että etäisyys lähimpään naapurikiinteistön rajaan on 15 metriä, ja kokonaisetäisyys sekä hakijan loma-asuntoon että naapurin loma-asuntoon on noin 115 metriä.

Asemapiirustus on nähtävillä kokouksessa.

MRA 57 §:n mukaan rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä. Pyhtään rakennusjärjestyksen 29 §:n mukaan vajat, rakennelmat ja laitteet on sijoitettava asemakaavan osoittamalle rakennusalalle tai vähintään rakennelman korkeuden osoittaman mitan etäisyydelle naapurin hallitsemasta maasta. Vajojen, rakennelmien ja laitteiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua kohtuutonta

haittaa naapurille. Lisäksi rakennusjärjestyksen 18 §:n mukaan rakennuksen etäisyys toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta on oltava vähintään 5 metriä.

Edellä mainitut vähimmäisetäisyysvaatimukset huomioon ottaen hakemuksen mukaisen sijoittelun voidaan katsoa olevan riittävä.

Korkeudeltaan rakennelma on hakemuksen mukaan 12 metriä.

Hakemusta perustellaan siten, että hankkeella ei ole haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Hakemuksen mukaan generaattorit ovat erittäin hiljaisia (valmistajan ilmoituksen mukaan enintään 20 dB). Vartailun vuoksi hakemuksessa kuvaillaan, että loppukesällä tyynellä säällä tehtyjen äänimittausten mukaan merenrannalla perusäänitaso on n. 24-27 dB.

Suunnitelmat ja muut tarkemmat tekniset tiedot ovat tarvittaessa nähtävillä kokouksessa.

Toimenpidelupahakemuksen yhteydessä hankkeesta pyydettiin lausunnot Kaakkois-Suomen ELY-keskuksesta ja ympäristönsuojeluviranomaiselta. Lausunnot ovat nähtävillä kokouksessa. Ympäristönsuojeluviranomainen on ehdollisesti puoltanut hanketta. ELY-keskus on lausunnossaan tulkinnut Rannikon ja saariston osayleiskaavaa (vahv. 2.8.2000), jonka mukaan sijaintipaikka kohdistuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (MU), 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. Oletettavasti määräävä ranta-asemakaava on jäänyt ELY-keskuksen lausunnossa epähuomiossa huomioimatta. ELY-keskuskin kuitenkin toteaa, että ennen toimenpidelupaa on mahdollisesti syytä ensin hakea poikkeamislupaa.

Ranta-asemakaava ei kiellä alueelle rakentamista, vaan edellyttää, että alueelle rakennettavien rakennusten tulee palvella maataloutta. Ranta-asemakaava ei viittaa erityisiin ympäristöarvoihin tai ulkoilun ohjaamistarpeeseen. Maatalouteen liittyvät rakennukset ja rakennelmat sallitaan, joten voidaan tulkita, ettei ranta-asemakaavoituksen yhteydessä maisema-arvoja ole pidetty huomionarvoisina.

Kunta on suorittanut naapurikiinteistöjen omistajien kuulemiset MRL 133 §:n ja MRA 65 §:n mukaisesti. Mahdolliset naapurien jättämät huomautukset ovat nähtävillä kokouksessa.

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.

Valmistajan verkkosivuilla 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.

Hankkeen voidaan katsoa olevan perusteltu, tarpeellinen ja tarkoituksenmukainen.

Maastonmuotojen perusteella vaikuttaa ilmeiseltä, että tuulivoimalat on tarkoituksenmukaisempaa ja ympäristöä kunnioittavampaa sijoittaa M-alueelle RH-alueen sijaan, sillä tuulivoimaloille suunniteltu sijoituspaikka on huomattavasti korkeammalla kuin rakennuspaikka, eikä tuulivoimaloiden pystytys suunniteltuun paikkaan täten edellytä puuston raivausta tai muuta maiseman muokkausta. Tuulivoimaloista saa mallista ja tyypistä riippumatta parhaimman mahdollisen tehon sijoittamalla se paikkaan, jossa tuuliolosuhteet ovat otollisimmat. Näin ollen voidaan katsoa, että tuulivoimaloista on mahdollista saada paras mahdollinen hyöty sijoittamalla se hakemuksessa esitettyyn paikkaan. Lisäksi suunnitellun sijoituspaikan voidaan 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 olennaisia muutoksia, on poikkeamislupa-asia otettava uudelleen käsittelyyn.

Tällä päätöksellä kumotaan poikkeamislupapäätös 15.2.2023 § 5.

Päätös

Hyväksyttiin.

Valjaos 05.02.2025 § 7
224/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Rakennustarkastaja Satu Kahila, p. 044 767 6831

Valvontajaosto myönsi päätöksellään 12.4.2023 § 23 poikkeamisluvan pientuulivoimalan sijoittamiselle rantakaavan maatalousalueelle (M). Päätöksestä valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, ja päätöksellään 15.5.2024 hallinto-oikeus palautti asian uudelleen käsiteltäväksi. Hallinto-oikeuden päätös on oheismateriaalina.

Päätöksessään hallinto-oikeus arvioi, ettei suunnitellun rakentamishankkeen keskeisiä vaikutuksia oltu riittävästi selvitetty.

Hakemuksen uudelleen käsittelyn tueksi pyydettiin Kaakkois-Suomen ELY-keskukselta lausuntoa. ELY-keskuksen 19.7.2024 antama lausunto on oheismateriaalina. Lausunnossaan ELY-keskus mm. tulkitsee, että rakennushanke ei aiheuta erityistä haittaa luontoarvoille. Maisemavaikutusten selvittämiseksi ELY-keskuksen mielestä kuitenkin lupaviranomaisen tulisi edellyttää maisemaselvityksen laatimista.

Sittemmin hakija on täydentänyt hakemustaan maisemaselvityksellä, joka on oheismateriaalina. Maisemaselvityksen laadintaan hakija sai apua ja neuvontaa ELY-keskukselta, ja ELY-keskus katsoi laaditun selvityksen olevan riittävän laaja.

Maisemaselvityksen perusteella hankkeen ei katsota aiheuttavan merkittävää haittaa maisema-arvoille.

Lisäksi hakija täydensi hakemustaan päivitetyllä asemapiirustuksella, josta hankkeen yksityiskohdat käyvät selkeämmin esille. Myös asemapiirustus on liitteenä.

Asemapiirustuksen perusteella laitos sijoittuu vähintään korkeutensa määräämään etäisyyteen naapurikiinteistön rajasta, minkä katsotaan naapurin edun kannalta olevna riittävä etäisyys. Rakennelman korkeus on 12 m ja etäisyys naapurikiinteistön rajasta on 15 m.

Asian uudelleen käsittelyä varten kunta on suorittanut uudet naapurikiinteistöjen omistajien kuulemiset MRL 133 §:n ja MRA 65 §:n mukaisesti. Aiemmin valittanut naapuri on edelleen jättänyt huomautuksen asiaan liittyen. Huomautus on oheismateriaalina.

Kunta katsoo, että asian selvittelyksi on tehty riittävät toimenpiteet, joihin Itä-Suomen hallinto-oikeus päätöksessään kiinnitti huomiota. Selvitysten perusteella poikkeamisluvan epäämiseen ei katsota olevan aiheutta. 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.

ELY-keskuksen lausunnon sekä maisemaselvityksen perusteella voidaan katsoa, ettei merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia ei

synny, eikä luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttaminen vaikeudu. Myöskään haittaa kaavan toteuttamiselle tai rakennetun ympäistön suojelemiselle merkittävän rakentamisen riskiä ei katsota syntyvän. Myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun katsotaan toteutuvan, sillä siinäkin tapauksessa että alueen jokainen maanomistaja haluaisi pystyttää vastaavan laitoksen, ei merkittävää haittaa katsottaisi aiheutuvan.

Hiilineutraalien tavoitteiden saavuttaminen ja päästöttömien energiamuotojen käyttö on ensiarvoisen tärkeää, joten näiden arvojen toteutumisen voidaan tulkita olevan perusteltu erityinen syy poikkeamisluvan myöntämiseksi.

Päätösehdotus

Valvontajaosto päättää myöntää poikkeamisluvan. Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta.

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

Päätös

Tuulikki Aksels esitti, että poikkeamislupaa ei myönnetä vaan rakentaminen tulee ratkaista kaavoituksella. Esitystä ei kannatettu, joten puheenjohtaja totesi sen rauenneen ja päätösehdotuksen tulleen valvontajaoksen päätökseksi. Tuulikki Aksels jätti asiasta eriävän mielipiteen.