

Lupatunnus	LP-430-2024-00521
Kiinteistötunnus	430-440-3-105
Kiinteistön osoite	Palmusmäen aurinkovoimala-alue
Hakija	OX2 Green Finland Oy
Toimenpide	OX2 Green Finland Oy hakee Palmusmäen aurinkovoimalan tuotantoalueelle suunnittelutarveratkaisua. Suunnittelutarveratkaisua haetaan kiinteistöille: 430-440-17-4 430-440-2-115 430-440-3-105 430-440-1-184 430-440-1-172 430-440-1-9 430-440-1-202 430-440-1-183 430-440-1-130 430-440-1-45 430-440-2-20 430-440-2-12 430-440-1-301 430-440-1-275 430-440-1-13 430-440-1-240 Hanke sisältää aurinkovoimalan aurinkopaneelimoduulit, muuntajat ja invertterit sekä sähkökaapelit, huoltotiet, suoja-aidat sekä muut toimintoihin liittyvät järjestelmät. Aurinkovoimala-alueella sähköntuotanto toteutetaan aurinkopaneeleilla, joista tuotettu sähkö johdetaan sähkön vaihtosuuntaajien (inverttereiden) kautta muuntamoihin. Tuotettu sähkö johdetaan sähköaseman kautta valtakunnalliseen sähköverkkoon.
Poikkeamiset	Hanke on tarkemmin esitelty liitteenä olevissa lupahakemuksen perusteluissa ja selvityksissä.
Lausunnot	Kaavoitus, 17.2.2025, Lausunto Pelastusviranomainen, 14.1.2025, Ehdollinen Vesihuoltolaitos, 23.1.2025, Ehdollinen Maakunnan liitto, 12.3.2025, Ehdollinen ELY-keskus, 12.3.2025, Ehdollinen Alueellinen vastuumuseo, 13.3.2025, Ehdollinen Lupajaoston katselmusryhmä, 21.5.2025, Lausunto
Naapurien kuuleminen	Hankealueen rajanaapureita on kuultu kirjeellä kaupungin toimesta (MRL 133 §). Kuulemisen yhteydessä hakemuksesta on jätetty 10 huomautusta. Hakija on antanut niistä vastineensa. Hakemuksen vireilläolosta on lisäksi kuulutettu kaupungin verkkosivuilla 25.4.2025 - 6.5.2025 välisen ajan ja Loimaan Lehdessä 29.4.2025. Kuulutuksen johdosta on jätetty kaksi huomautusta.
Lähtökohtatiedot	OX2 Green Finland Oy:n toimesta Loimaalle haetaan lupaa noin 130 MWp Palmusmäen aurinkovoimalahankkeelle. Hankealue on kokonaisuudessaan noin 166,2 ha, joka muodostuu neljästä erillisestä alueesta. Voimala-alueella sähköntuotanto toteutetaan aurinkokennopaneeleilla, joista tuotettu sähkö johdetaan sähkön vaihtosuuntaajien (inverttereiden) ja muuntajien kautta sähköaseman kytkinrakennukseen ja sieltä valtakunnalliseen sähköverkkoon. Hankkeen

sähköasema on suunniteltu sijaitsevan Fingridin Metsämaan 110 kV sähköaseman lähellä, hankealueosa B:stä n. 1,9 km etäisyydellä luoteeseen.

Palmusmäen aurinkovoimalassa aurinkopaneelit kootaan suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Paneelimoduulit asennetaan maa-asenteisina ja itä-länsi-suuntaan muodostuviksi paneeliriveiksi siten, että aurinkopaneelipuoli on suunnattu etelään. Paneelien rivijako ja paneelikulma valitaan aurinkopaneelimallin, käytettävissä olevan tilan sekä optimaalisen asennuskulman mukaan.

Suunnitelmissa esitetty hankkeen aurinkovoimalan rakenteiden sijoittelu (PV-layout) on ohjeellinen. Hankkeen toimintaan liittyvien järjestelmien sijainnit tarkentuvat alueen rakennussuunnittelun yhteydessä.

Hankealueelle rakennetaan huolto- ja pelastustietä, joiden kautta pääsee ylläpitämään voimalajärjestelmiä. Huolto- ja pelastustiet ovat noin 4 metriä leveitä, ja niille rakennetaan maaperän mukaiset rakennekerrokset, joiden paksuus vaihtelee maalajin mukaan. Rakennettavat huolto- ja pelastustiet tulevat olemaan sorapintaisia.

Paneelirivien väliin jää kevyelle ajoneuvohuollolle tarkoitettu ajoura. Ajourien maaperä pyritään säilyttämään nykyisellään, mutta ajouria tarvittaessa vahvistetaan maaperän mukaisilla geoteknisillä rakenteilla, jotta huoltoajoneuvolla pääsee kulkemaan paneelien välissä.

Jotta aurinkokennopaneelit toimisivat optimaalisesti tuottaen parhaan mahdollisen sähköntuotannon, hankealueelta sekä voimalan rakennusalueelta poistetaan tarvittavilta osin voimalaa varjostava ja vahingoittava kasvillisuus.

Rakennetulla aurinkovoima-alueella tehdään järjestelmien ja alueen yllä- ja kunnossapitoa sekä huolto- ja korjaustöitä voimalan elinkaaren ajan. Alueen kasvillisuus pidetään sellaisena, ettei se pääse vahingoittamaan järjestelmiä tai varjostamaan paneeleja. Kasvillisuus poistetaan luonnollisilla menetelmillä esimerkiksi niitoilla, leikkaamalla ja nuoren puuston raivaussahauksilla.

Rakennusalue aidataan mahdollisten henkilöturvallisuuden, eläinvahinkojen sekä ilkvallan estämiseksi. Huolto- ja pelastusteiden, sähkökaapeleiden, rakennelmien sekä muut energiavaraston ja voimalan toimintaan liittyvien järjestelmien sijainnit tarkentuvat alueen rakennussuunnittelun yhteydessä.

Valmistelija
Päätättäjä

johtava rakennustarkastaja Harri Salminen
Lupajaosto Lupajaosto
Loimaan kaupunki

Päätösehdotus

Lupajaosto hyväksyy hakemuksen ehdollisena ja katsoo, että rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella täyttyvät lausunnoista saadun vastineen perusteella seuraavin lupaehtoin:

Hankkeesta tulee pyytää ELY-keskukselta lausunto vesilain mukaisesta luvan tarpeesta. Lausuntopyynnössä tulee esittää yksityiskohtainen vesienhallinta- tai ojitussuunnitelma ja lausunto sekä suunnitelma tulee liittää hanketta koskevaan rakennuslupahakemukseen.

Tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamistyössä tulee huomioida hankkeen paloturvallisuus yhteistyössä pelastusviranomaisen kanssa. Hankkeen rakennuslupahakemukseen tulee liittää tiivistelmä pelastuslaitoksen laatiman turvallisuusohjeen noudattamisesta.

Paneelikentän näkyvyyttä maisemassa on vähennettävä istuttamalla tai jättämällä olemassa olevaa kasvillisuutta hankealueen sisäpuolelle. Suojakasvillisuus on esitettävä hyväksyttävästi hanketta koskevassa rakennuslupakäsittelyssä ja tätä koskeva maisemointisuunnitelma on liitettävä hakemukseen. Suunnitelmassa on esitettävä

maisemointikasvillisuusalueet ja niissä käytettävät lajikkeet.

Alueella sijaitsevien vesihuoltolaitoksen vesijohtojen sijainnit on tarkastettavan ennen rakennustöiden aloittamista ja niiden mahdollisista siirroista on sovittava erikseen laitoksen kanssa.

Muuntamoiden aiheuttaman melun hallinnasta on liitettävä selvitys hankkeen rakennuslupahakemukseen.

Tällä päätöksellä ei ratkaista sähkönsiirtolinjan sijoittumista. Voimalan sähkönsiirtolinjan toteuttaminen ratkaistaan eri menettelyssä.

Päätös

Hyväksytty

Lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

Päätöksen perustelut

Lainsäädäntöä:

Lupahakemus on tullut vireille 30.12.2024. Loimaan kaupungin hallintosäännön mukaan elinympäristölautakunnan lupajaostolla on toimivalta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisista suunnittelutarveratkaisuista. Asian käsittelyyn on sovellettu vuoden 2024 lopussa voimassa ollutta lainsäädäntöä sekä hallintosääntöä rakentamislain 193 §:n voimaantulosäännöksen mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

Rakennusluvan erityisistä edellytyksistä tässä pykälässä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella säädetään 137 §:ssä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaan:

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

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

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

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarvealuetta muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

Oikeuskäytäntöä:

Oikeuskäytännössä on katsottu, että tämän kokoluokan aurinkovoimalaa koskeva suunnittelutarveratkaisu voidaan hyväksyä ilman yksityiskohtaisempaa yleis- tai asemakaavaa. Edellytyksenä on kuitenkin, että laissa mainitut luvan myöntämisedellytykset täyttyvät ja hankkeesta on tehty riittävät ympäristö- ym. selvitykset.

Vaikutukset tulevaan kaavoitukseen ja maankäyttöön sekä yhdyskuntarakenteeseen:

Alueilla ei ole voimassa olevia asema- tai yleiskaavoja. Loimaan keskeisten alueiden osayleiskaava sijaitsee noin 1,1 kilometrin etäisyydellä hankealueen osasta A. Metsämaan kylälle on laadittu vuonna 1983 oikeusvaikutukseton osayleiskaava, joka sijaitsee lähimmillään noin kahden kilometrin etäisyydellä hankealueen osasta B ja lähimmillään hieman alle yhden kilometrin etäisyydellä lupahakemusperusteluissa esitetystä sähkönsiirron aluevarauksesta.

Maakuntakaavassa alueet ovat maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Hankealuetta koskee osittain myös perusparannettavan suurjännitelinjan merkintä (z). Valtatie 9 on valta- tai kantatien merkinnällä ja Koskenrannantie yhdystien tai pääkadun merkinnällä. Hankealueen läpi on maakuntakaavaan merkitty myös ohjeellinen ulkoilureitti. Tähän kohtaan ei ole suunniteltu aurinkopaneeleja.

Loimaan kaupungin vireillä olevat kaavahankkeet on osoitettu vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa. Lisäksi vireillä on erillisellä käynnistyspäätöksellä aloitettu asemakaavatyö Loimaan keskustan Peltolaisten kaupunginosassa. Yleiskaavoja ei ole vireillä. Vireillä olevat asemakaavat tai asemakaavojen muutokset sijaitsevat Loimaan keskustassa, Hirvikoskella, Alastarolla ja Virttaalla. Pidemmän aikavälin alustavat kaavoitushankkeet on kirjattu vuosien 2024-2028 kaavoitusohjelmaan ja siihen kirjatusta hankkeista lähimmät sijaitsevat Loimaan keskustan pohjoisosassa (alustava sijainti noin kahdeksan kilometriä hankealueesta) sekä Loimaan itäreunan alueella (Viipurin tuulivoimaosayleiskaava, alustava sijainti hieman alle kaksi kilometriä suunnittelualueesta). Kaavoitusohjelmaan kirjatut osayleiskaavakohteet ovat alustavia, eikä niiden osalta ole tehty vielä tarkempia selvityksiä tai vireille tuloon liittyviä päätöksiä.

Käytettävissä olevien selvitysten perusteella hankealue ei ole tiiviimmän yhdyskuntarakenteen aluetta, eikä sitä ole osoitettu yhdyskuntarakenteen laajenemisalueeksi maakuntakaavoituksessa. Alueelle ei ole suunnitteilla kaupungin kaavoituksella maankäyttöä.

Ratkaisun mukainen toteuttaminen ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Vaikutukset liikenteeseen ja yhdyskuntatekniikkaan:

Kulku paneelialueille järjestetään olemassa olevia tieyhteyksiä käyttäen. Liikenne alueella rajoittuu lähinnä rakentamisvaiheeseen ja käytönaikainen liikennöinti tapahtuu lähinnä

huoltokäyntien yhteydessä. Hankkeeseen liittyvät rakennukset ja rakennelmat eivät liity vesihuoltoverkoston.

Paneelien sijoittamisen vaikutukset yleiseen vesijohtoverkoston on huomioitu. Alueilla A, B ja C on sijoitettuna Loimaan Veden runkovesijoitoja ja tonttivesijoitoja. Vesijohtot on otettu huomioon voimalarakenteissa ja johtojen sijainnit tarkastetaan vielä lupaehtoon mukaisesti.

Hanke on sopiva yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.

Vaikutukset maisemaan sekä luonnon- ja kulttuuriympäristöön :

Aurinkovoimapuiston rakentamisella on vaikutusta maisemaan. Hankealueelle laaditaan kuitenkin erillinen maisemointisuunnitelma, jossa esitetään tarkemmin maisemointikasvillisuusalueet ja -lajikkeet sekä alueiden biodiversiteetin lisäämisen toimenpiteet. Alueella ei ole kuitenkaan erityisiä maisema-arvoja. Kun lisäksi otetaan huomioon lupaehtona olevan maisemoinnin lisääminen, rakentamisen vaikutus lähi- ja kaukomaisemassa ei ole merkittävää.

Hankealueelta on laadittu kattavat luontoasiantuntijoiden laatimat luontoselvitykset, joiden yhteydessä alueelta on selvitetty liito-oravaesiintymät sekä uhanalaisten ja luontodirektiivin IV liitteen lajien kasvupaikat ja elinympäristöt. Luontoselvitykset perustuvat alueella tehtyihin maastokäynteihin ja -kartoituksiin. Hankkeen vaikutusten arviointi on esitetty hakemuksen perusteluissa.

Maakuntakaavassa ei ole rakennuksia koskevia suojelumääräyksiä, eikä rakennuksia ole suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetulla lailla.

Hankealueella on tehty arkeologinen inventointi. Siinä on hankittu ajantasainen kuva suunnitellun aurinkovoimala-alueen arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Selvityksessä tehdyt havainnot on huomioitu voimalahankkeen suunnittelussa.

Lupaehdot huomioiden rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16 §, 137 §

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Päätöspäivämäärä

27.5.2025

Päätöksen julkisanopäivä

28.5.2025

Päätöksen antopäivä

30.5.2025

Muutosta haettava

viimeistään 30.6.2025

Päätös lainvoimainen

1.7.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 1.7.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Jatkotoimenpiteet

Suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Lunastus

Tästä päätöksestä peritään hakemuksen vireilletulohetken perusteella voimassa olleen rakennusvalvontataksan mukainen maksu 613,00 euroa.

Liitteet

Hakemus	1 kpl
Karttaote	1 kpl
Kuulutettava asiakirja	1 kpl
Lausunnon liite	2 kpl
Lausunto	9 kpl
Muu liite	1 kpl
Muu pääpiirustus	2 kpl
Muu selvitys	7 kpl
Naapurin huomautus	12 kpl

	Naapurin kuuleminen	1 kpl
	Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl
	Päätös	1 kpl
	Pöytäkirjaote	1 kpl
	Todistus hallintaoikeudesta	9 kpl
	Valtakirja	1 kpl
Tiedoksi	Hakija	
	Huomautuksen tehneet naapurit	
	Varsinais-Suomen ELY-keskus	

Muutoksenhakuohje

Tähän Loimaan elinympäristölautakunnan lupajaoston päätökseen saa hakea valittamalla muutosta Turun hallinto-oikeudelta.

Valituskirjelmä on toimitettava liitteineen Turun hallinto-oikeuden kirjaamoon. Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Valituskirjelmä liitteineen voidaan myös lähettää postitse, telekopiona tai sähköpostilla. Sähköisesti (telekopiona tai sähköpostilla) toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Valitus aika on kolmekymmentä (30) päivää tämän päätöksen antamisesta.

Muutoksenhakuoikeus määräytyy MRL 192 §:n mukaan.

Turun hallinto-oikeuden yhteystiedot:
käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4, Turku
postiosoite: PL 32, 20101 Turku
puhelinvaihe 029 56 42400
telekopio: 029 56 42414
sähköposti: turku.hao@oikeus.fi
aukioloaika: ma-pe klo 8.00 - 16.15

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 310 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.