



20 KAAVOITUS, Nybyn aurinkopuiston osayleiskaavaluonnos

Kunnanhallitus	106	19 06 2023
Tekninen lautakunta	41	15 04 2024

Kh 106 §

Kaavoituskoordinaattori Olivia Skinnar:
olivia.skinnar(at)malax.fi, tel. 050 412 5900

Nyby Solpark Ab on jättänyt hakemuksen kaavoituksen käynnistämisestä osayleiskaavan laatimiseksi Nybyssä sijaitsevalle alueelle Maalahden kunnassa.

Kaavoituksen keskeisinä tavoitteina on luoda alueelle maankäytölliset edellytykset aurinkovoimapuiston rakentamiselle ja ratkaista alueen liikennejärjestelyt tarkoituksenmukaisella tavalla. Yhtiö on asettanut tavoitteekseen rakentaa noin 100 hehtaarin suuruisen aurinkovoimapuiston. Puiston tuotantokapasiteetti olisi yhteensä noin 80 MW. Aurinkovoimaloiden liittäminen sähköverkkoon, todellinen lukumäärä ja sijainti alueella selvitetään myöhemmin kaavoitusprosessin aikana. Alueen luonnon ja suunnitellun käyttötarkoituksen vuoksi käytetään kaavoitusmenettelyä suunnittelutarveratkaisun sijaan, jotta voidaan paremmin ohjata yhdyskuntakehitystä ja vähentää maankäytöstä aiheutuvia kielteisiä vaikutuksia.

Yhtiön vastuulla on selvittää, tulisiko hankkeeseen soveltaa mahdollista ympäristövaikutusten arviointia. Ympäristövaikutusten arvioinnista vastaa yhteysviranomainen (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus). Laki mahdollistaa sen, että yhteysviranomainen ja kaavoituksesta vastaava viranomainen sopivat yhteensovittamisesta hankevastaavaa kuultuaan. Ympäristövaikutusten arviointi ja kaavoitus voivat edetä rinnakkain.

Ehdotettu osayleiskaava-alue on noin 111 hehtaarin suuruinen. Yksi suunnitelluista vuokrattavista kiinteistöistä ei ole tehnyt sopimusta toimijan kanssa, minkä vuoksi lopullinen sopimusalue on jonkin verran pienempi kuin kaavoituksen käynnistämishakemuksessa. Alue sijaitsee kokonaisuudessaan nykyisellä Petolahden osayleiskaava-alueella, jonka Maalahden kunnanvaltuusto vahvisti 20.6.2022 § 42. Koko alueella on kaavamerkintä M, maa- ja metsätalousalue.

Vuoden 2022 alussa aloitettiin neuvottelut maanomistajien kanssa, ja kaikki maanomistajat ovat nyt tehneet maanvuokrasopimukset toimijan kanssa. Kesällä 2022 alueella aloitettiin biologiset maastotutkimukset, joita täydennettiin kevättalvella 2023. Arkeologisen inventoinnin odotetaan valmistuvan kesäkuussa 2023.



Aurinkovoimapuiston rakentaminen on kunnan kestävän kehityksen strategian 2021–2025 (hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.11.2021 § 110) uusiutuvan energian tuotantotavoitteen mukainen.

Kaavoituksesta laaditaan kaavoitussopimus Maalahden kunnan ja Nyby Solpark Ab:n välille. Nyby Solpark Ab vastaa kaavoituskustannuksista. Maalahden kunnan on hyväksyttävä Nyby Solpark Ab:n käyttämä konsultti, joksi se ehdottaa Ramboll Finland Oy:tä. Maalahden kunta johtaa alueen kaavoitusta.

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena osayleiskaavana, jonka perusteella voidaan suoraan myöntää aurinkopaneelien ja niihin liittyvien rakenteiden rakennuslupa maankäyttö- ja rakennuslain 44. §:n mukaisesti. Alueelle ei ole tarvetta asettaa toimenpidekieltoa maankäyttö- ja rakennuslain 38. eikä 128. §:n nojalla.

Liitteet:

- kaavoitushakemus
- ehdotus Maalahden kunnan ja Nyby Solpark Ab:n väliseksi kaavoitussopimukseksi.
- kartta sopimusalueesta.

Kunnanjohtaja Malmstenin ehdotus:

Kunnanhallitus päättää:

1. käynnistää kaavoituksen Nyby Solpark Ab:n aurinkovoimapuistoa varten
2. hyväksyä Maalahden kunnan ja Nyby Solpark Ab:n välisen kaavoituksen käynnistämissopimuksen
3. hyväksyä Ramboll Finland Oy:n konsultiksi, joka suunnittelee Nyby Solparkin osayleiskaavan, mikäli Maalahden kunnan ja Nyby Solpark Ab:n välinen sopimus saa lainvoiman, sekä todeta, että Maalahden kunta johtaa kaavoitusta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Tekn. ltk. 41 §

Kaavoituskoordinaattori Olivia Skinnar:
olivia.skinnar(at)malax.fi, tel. 050 412 5900

Kaavoituksen alkuvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta käyvät ilmi kaavoituksen lähtökohdat ja suunniteltu aikataulu sekä osallistumis- ja arviointimenettely.

Osallisille tulisi tiedottaa kaavoituksen käynnistymisestä (ilmoitus vireilletulosta) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan asettaa nähtäville, jotta osallisille annetaan mahdollisuus ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.



Liite:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Tekninen johtaja Södergranin ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman, asettaa sen julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja kuuluttaa sekä vireilletulosta että nähtävilläolosta.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Tekn. ltk. 20 §

Kaavoitusinsinööri Olivia Skinnar:

etunimi.sukunimi(at)malax.fi, puh. 06 347 7111

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävänä 28.5.–26.6.2024, ja nähtävänäoloaika on jatkettu 19.7.2024 saakka. Viranomaisilta saatiin 9 lausuntoa ja yksityishenkilöltä 1 mielipide.

Saadun palautteen perusteella kaavoituskonsultti (Ramboll Finland Oy) on laatinut kaavaluonnoksen. Seuraavassa selvitetään kaavaluonnoksen sisältöä.

Kaavan tavoitteena on selvittää edellytyksiä aurinkoenergia-alueen toteuttamiseksi. Kaava on laadittu alueidenkäyttölain 44. §:n nojalla, ja sitä voidaan käyttää rakentamisluvan perusteena.

Kaavaluonnos sisältää kaksi pääasiallista aluemarkintää, EN (energiahuollon alue) ja EV (suojaviheralue). Energiahuollon alueelle on mahdollista rakentaa aurinkopaneeleja kaavamääräykset huomioiden. Pellon reunaan on osoitettu 40 metrin levyinen suojaviheralue, jonka tarkoituksena on lieventää maisemallisia vaikutuksia ja toimia hulevesienkäsittelyalueena sekä huomioida mahdolliset luontoarvot. Alueella voi tehdä metsänhoidollisia toimenpiteitä, mutta avohakkuu ei ole sallittua. Petolahdenjoen varteen on osoitettu myös sv-1-alue (Petolahdenjoen hoitoalue) samalla tavoin kuin Petolahden osayleiskaavassa.

Vuonna 2023 laaditussa arkeologisessa selvityksessä alueella tunnistettiin kolme kohdetta, joilla on suojeluarvoa, kaksi muinaismuistokohdetta ja yksi kulttuuriperintökohde. Ne on osoitettu kaavaluonnoksessa erillisillä merkinnöillä.

Alueen maiseman muutoksen hahmottamiseksi on laadittu maisema-analyysi sekä havainnekuvia ja kuvasovitteita. Aurinkopaneelien vaikutusta maisemakuvaan on analysoitu kaavaselostuksessa.

Erillinen hulevesiselvitys on laadittu vuonna 2024 (liite 5). Selvitys ohjeistaa, millaisia ratkaisuja vaaditaan alueen toteuttamisen seurauksena ja missä mahdollisesti tarvitaan hulevesien säännöstelyä. Vesien viivyttäminen



mahdollisimman tehokkaasti syntypaikoillaan on suositeltavaa, jotta syviä viivytyksrakenteita ei tarvitsisi rakentaa hankealueen länsiosiin, joissa on suurempi riski happamille sulfaattimaille.

Ajoneuvoliittymä alueelle on suunniteltu Petolahdentieltä. Paneelien lukumäärän ja tarvittavien huoltoteiden tarkempi suunnittelu tehdään rakentamislupavaiheessa. Ratkaisuja voidaan tarvittaessa tarkentaa kaavassa kaavoitusprosessin aikana. Aurinkoenergia-alueelta rakennetaan noin 3 kilometrin pituinen maakaapeli Brändskogenin sähköasemalle.

Pohjanmaan liiton ja ELY-keskuksen kanssa pidettiin 18.2.2025 työkokous, jonka jälkeen luonnosta täydennettiin. Muutokset koskivat lähinnä suojaviheralueen ja Petolahdenjoen hoitoalueen merkintöjen selventämistä.

Liitteet:

- kaavaluonnos 10.3.2025
- kaavaselostus 10.3.2025
- liite 1 – osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.1.2025
- liite 2 – luontoselvitys
- liite 3 – lepakkoselvitys
- liite 4 – arkeologinen inventointi
- liite 5 – hulevesiselvitys.

Tekninen johtaja Södergranin ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä valmisteluaineiston, asettaa sen julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi, järjestää yleisötilaisuuden sekä kuuluttaa nähtävilläolosta ja yleisötilaisuudesta.

Päätös:

Hyväksyttiin.