

Kaavoitusaloite yleiskaavoituksen käynnistämiseksi ja yleiskaavoituksen käynnistämissopimus, Helios Nordic Energy Oy

9440/10.02.03/2025

Tekninen lautakunta 22.05.2025 § 115

Valmistelija: kaavoitusinsinööri Olli Ruokonen, puh. 020 615 9235, olli.ruokonen@kouvola.fi

Yhteenveto

Helios Nordic Energy Oy on tehnyt Kouvolan kaupungille kaavoitusaloitteen yleiskaavan laatimiseksi Utin ja Kaipiaisten taajamien välille valtatie 6 molemmin puolin. Yhtiön tavoitteena on suuren mittakaavan aurinkovoimalan ja sähkövarastoinnin toteuttaminen.

Teknisen lautakunnan päätettävänä on, ryhdytäänkö kaavoitusaloitteen myötä toimenpiteisiin yleiskaavasuunnittelun käynnistämiseksi.

Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet

Kouvolan kaupungin 1.1.2025 voimaan tulleen hallintosäännön 26 §:n mukaisesti tekninen lautakunta vastaa mm. Alueidenkäyttölain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta muille toimielimille säädettyjä tai määrättyjä tehtäviä. Tekninen lautakunta siis vastaa yleiskaavojen valmistelusta. Yleiskaavojen hyväksyminen kuuluu Alueidenkäyttölain mukaan kaupunginvaltuustolle.

Kaavoitusaloite ja lähtötiedot

Kaavoitusaloitteen mukainen alue koostuu Helios Nordic Energy Oy:n vuokraoikeuden nojalla hallitsemista alueista Utin kaupunginosassa noin 2,5 kilometriä Kaipiaisten taajamasta länteen. Sopimusalue sijoittuu valtatie 6 molemmille puolille. Aloitteessa esitetyn alueen pinta-ala on n. 122 ha, jolla aurinkovoimalan rakentamisen mahdollisuuksia tutkittaisiin kaavoituksen keinoin. Pinta-ala voi muuttua ja tarkentua suunnittelun aikana, mikäli kaavasuunnittelua päätetään edistää. Nykytilanteessa alue on metsämaata, jota halkoo valtatie 6. Lähitöllä ei ole vakituisia asuntoja. Suunnittelualueen läheisyydessä on loma-asuntoja Valkialammen rannalla.

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa tai asemakaavaa. Hankealueeseen rajautuu Valkialammen rannalla voimassa oleva Etelä-Valkealan rantayleiskaava, jossa Valkialammen rannalle on osoitettu yhteensä kuusi loma-asumisen rakennuspaikkaa.

Aluetta koskee voimassa oleva Kymenlaakson maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa sopimusalueeseen kohdistuu merkintä arvokkaasta harjualueesta tai muusta geologisesta muodostumasta. Alueen läpi on

merkitty ylimaakunnallinen patikointireitti. Valtatie 6 on merkitty kaksiajorataiseksi kehitettäväksi valtatieksi. Valtatien suuntaisesti on merkintä ylimaakunnallisesta pyöräilyreitistä. Alueen länsipuolella sijaitsee pohjavesialue.

Mikäli yleiskaavoitus käynnistetään, tulee alueen luonto- ja virkistysarvot sekä ekologiset yhteystarpeet selvittää ja mahdolliset arvokkaat alueet ja yhteydet tulee säilyttää. Maakuntakaavassa merkitty arvokas geologinen muodostelma (Salpausselkä) on huomioitava suunnittelussa ja sen merkittävien arvojen säilyminen on turvattava.

Aurinkovoimaloita koskien ei nykyainsäädännössä ole erityisiä säännöksiä yleiskaavan käyttämisestä suoraan rakennusluvan perusteena vastaavalla tavalla kuten esimerkiksi tuulivoimaloiden yleiskaavoituksesta on säädetty. Mikäli kaavoitus käynnistetään, olisi tarkoituksenmukaista laatia tarkkuustasoltaan sellaista yleiskaavaa, joka ohjaisi riittävällä tavalla rakentamista siten, että yleiskaava voisi toimia sellaisenaan rakennuslupien perusteena eikä yleiskaavan lisäksi olisi tarpeen laatia erillistä asemakaavaa. Yleiskaavan jälkeen erillisen asemakaavan laatimisesta aurinkovoimalaa varten ei nähdä tuottavan lisäarvoa. Lisäksi kaupungin maapolitiikan mukaan ensimmäinen asemakaava tulisi lähtökohtaisesti laatia pääosin kaupungin omistamalle maalle, minkä taustalla on mm. se, että tyypillisesti asemakaavoitettujen alueiden (esim. asuinalueet, teollisuusalueet) infrarakentaminen on kaupungin vastuulla. Aurinkovoimala ei lähtökohtaisesti edellytä kaupungin vastuulle kuuluvan kunnallistekniikan toteuttamista, eli kaupungille ei aiheutuisi voimalan toteuttamisesta kustannuksia. Näin ollen on perusteltua ja tarkoituksenmukaista kokonaisharkinnan perusteella edetä yleiskaavoitukseen esitetyllä tavalla. Vastaava toimintatapa on yleisesti käytössä muualla Suomessa tuulivoimaloiden maankäytön suunnittelussa.

Kaavoituksen käynnistämissopimus

Kustannuksista ja tehtävien jakautumisesta kaupungin ja Helios Nordic Energy Oy:n kesken sovitaan yleiskaavoituksen käynnistämissopimuksessa. Mikäli tekninen lautakunta hyväksyy yleiskaavoituksen käynnistämissopimuksen sisällön, valtuutetaan kaupunginarkkitehti allekirjoittamaan sopimus kaupungin puolesta. Kaavoitusaloitteen tekijän esittämät toiveet ja yleiskaavoituksen käynnistämissopimus eivät sido kaupunkia kaavoittajana, eikä aloitteen käsittelemisellä tai yleiskaavoituksen käynnistämissopimuksella päätetä kaavasunnittelun lopputuloksesta.

Aloitteessa yleiskaavaa esitetään laadittavaksi yksityisen toimijan tarpeesta. Helios Nordic Energy Oy sitoutuu maksamaan kaavoituksesta aiheutuvat kulut (mm. kaavakonsultin työaika, tarvittavat selvitykset) sekä hallinnollisen maksun kaupungille. Kaupungille suoritettava kaavoituksen hallinnollinen maksu laskutetaan

kaavaprosessin edetessä vaiheittain. Hallinnollinen maksu kattaa kaupungin vastuulle kuuluvat tehtävät kuten kaavoituksen ohjaaminen, lakisääteiset tiedottamisvastuut ja päätöksentekoon liittyvät tehtävät.

Yleiskaavoituksen käynnistämissopimuksen periaatteiden mukaisesti Helios Nordic Energy Oy esittää kaavan laatijaksi kaavoituskonsulttia, jonka pätevyyden kaupunki arvioi ottaen huomioon suunnittelutehtävän vaatimukset. Arviointi kaavoituskonsultin soveltuvuudesta suunnittelutehtävään suoritetaan asiantuntijatyönä kaupungin kaavoitusyksikössä.

Jatkotoimenpiteet

Mikäli tekninen lautakunta hyväksyy kaavoituksen käynnistämissopimuksen sisällön ja päättää kaavoitusaloitteen johdosta ryhtyä toimenpiteisiin yleiskaavoituksen käynnistämiseksi, voidaan yleiskaavan valmistelu aloittaa yleiskaavoituksen käynnistämissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Yleiskaavoituksen valmisteluprosessia koskevat päätökset (mm. yleiskaavan vireilletulosta, valmisteluvaiheen kuulemisesta ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättäminen) tehdään teknisessä lautakunnassa. Kouvolan kaupungissa yleiskaavojen hyväksymisestä päätetään kaupunginvaltuustossa.

Helios Nordic Energy Oy:n esittämä aloite yleiskaavan laatimiseksi ja yleiskaavoituksen käynnistämissopimus ovat **liitteenä**.

Lisätietoja: Olli Ruokonen, puh. 020 615 9235, olli.ruokonen(at)kouvola.fi, johtava yleiskaavoittaja Jani Arponen, puh. 020 615 6452, jani.arponen(at)kouvola.fi, kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, anne.kangasniemi-kuikka(at)kouvola.fi, puh. 020 615 9138 ja tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta

1. päättää, että Helios Nordic Energy Oy:n aloitteen johdosta ryhdytään toimenpiteisiin yleiskaavoituksen käynnistämiseksi.
2. hyväksyy Helios Nordic Energy Oy:n kanssa laadittavan yleiskaavoituksen käynnistämissopimuksen sisällön.
3. valtuuttaa kaupunginarkkitehdin tekemään yleiskaavoituksen käynnistämissopimukseen teknisluonteisia muutoksia ennen sen allekirjoittamista.
4. määrää kaupunginarkkitehdin allekirjoittamaan yleiskaavoituksen käynnistämissopimuksen Kouvolan kaupungin osalta.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
