

Kaavoitusaloite Jokiniemen aurinkovoimala-alueen yleiskaavoituksen aloittamiseksi

EKIL 27.02.2025 § 23
169/10.02.02/2025

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Aloite kaavoituksesta

3Flash Finland Oy on lähestynyt kirjeellä Loviisan kaupunkia koskien noin 200 hehtaaria käsittävän aurinkovoimala-alueen osayleiskaavoittamiseksi Loviisan Jokiniemeen.

Alustava suunnittelualueen rajauskartta on esityslistan liitteenä olevassa 5.2.2025 allekirjoitetussa ja kaupungille toimitetussa kaavoitusaloitteessa. Yhtiö ehdottaa, että Loviisan kaupunki käynnistää osayleiskaavan laatimisen alueelle. Hankeyhtiö sitoutuu vastaamaan kaavoituksen ja sen edellyttämien selvitysten kuluista. Hankeyhtiön Jokiniemen Kartano Oy:ltä vuokraama kiinteistön Rno 434-477-1-42 alueelle sijoittuva suunnittelualue on rajattu aloitteessa.

Vireillä oleva suunnittelutarveratkaisuhakemus ja yleiskaavoitus

Hankeyhtiö on jättänyt kaavoitusaloitteen mukaista hanketta koskevan maankäyttö- ja rakentamislain mukaisen suunnittelutarveratkaisuhakemuksen kaupungin käsiteltäväksi loppuvuonna 2024. Hakemuksesta on saatu mm. ympäristöviranomaisilta ja maakuntaliitolta lausunnot. Lausunnoissa on suhtauduttu kriittisesti suunnittelutarveratkaisulupamenettelyn soveltuvuuteen ison aurinkovoimahankkeen toteuttamissa. Lisäksi selvityksiä on pidetty osittain puutteellisina ja on vaadittu niiden täydentämistä. Täydennykset edellyttävät muun muassa kesällä tehtäviä maastotöitä, joten ne valmistunevat aikaisintaan keskikesällä 2025. Hankeyhtiö on käynyt neuvotteluita kaupungin ja ympäristöviranomaisten kanssa. Neuvotteluiden perusteella hankeyhtiö on arvioinut, että lupamenettelyyn liittyy siinä määrin riskejä, että sen rinnalla on syytä käynnistää myös kaavaprosessi. Lupamenettelyn soveltuvuutta asian ratkaisemiseksi voidaan arvioida lopullisesti vasta selvitysten valmistumisen jälkeen kesällä 2025. Mikäli hankkeen vaikutukset arvioidaan merkittäviksi, jolloin lupaa (STR) ei voida myöntää tai lupamenettely jostakin muusta syystä osoittautuu mahdottomaksi tai epätarkoituksenmukaiseksi, etenee hanke lupamenettelyyn vasta tämän päätöksen mukaisen kaavoitusprosessin jälkeen. Lupaa varten yhtiön tekemää suunnittelu- ja valmistelutyötä voidaan hyödyntää kaavoitusprosessissa ja kaavaluonnoksen laatimisessa.

Kaavoitusohjelma

Jokiniemen aurinkovoimahanke tulisi vireille kaavoitusohjelman ulkopuolelta. Hanke voidaan ottaa mukaan kaavoituksen työohjelmaan, mikäli kaavahankkeesta aiheutuva resurssoinnin tarve vuodelle 2025 minimoidaan. Tämä edellyttää sitä, että hankeyhtiö vastaa kaavoituksen edellyttämän kaavasunnittelu- ja selvitystyön hankkimisesta ja kustannuksista ja hyväksyy tekijät kaupungin kaavoittajalla. Lisäksi hankeyhtiön tulee toteuttaa kaavoituksen valmisteluvaiheeseen liittyvä osallisten kuuleminen ja tiedottaminen sekä vuorovaikutuksen dokumentointi kaupungin kaavoittajan ohjeistamana ja valvonnassa.

Kaavaprosessi pyritään tyvistämään nähtäville asettamisten ja välipäätösten osalta mahdollisimman lyhyeksi. Erillistä kaavaluonnoksen nähtäville asettamispäätöstä ei ole tarkoitus tehdä, vaan valmisteluvaiheessa panostetaan yleisötilaisuuksiin ja osallisten kanssa käytäviin neuvonpitoihin. Se edellyttää kaavan valmisteluvaiheessa hankeyhtiöltä erityisen aktiivista vuoropuhelua asukkaiden ja muiden osallisten kanssa. Näin saadaan kaavaprosessia lyhennettyä arviolta kuudella kuukaudella. Kaavoituksen etenemisestä kuitenkin informoidaan yleiskaavoituksen ohjausryhmää ja lautakuntaa.

Kaavoituksen vireille tulo ja sen jälkeiset toimenpiteet

Nyt käsittelyssä olevan kaavoituksen vireille tulosta päättämisen jälkeen laaditaan kaupungin ja hankeyhtiön välinen kaavoitussopimus, jossa sovitaan tarkemmin kaavoituksen käytännön järjestämisestä ja kustannuksista. Kaavoitussopimuksessa sovitaan myös kaupungin perimästä käsittelymaksusta, jolla katetaan kaupungin kaavoitushenkilöstön työaikakulut ja muut kaupungille aiheutuvat kustannukset. Suhteellisen pitkäkestoisissa useammalle vuodelle ajoittuvissa yleiskaavahankkeissa kulut peritään sitä mukaa kuin niitä syntyy ja kaavoituksen etenemiseen sidottu käsittelymaksu peritään useassa erässä.

Kaavoitus käynnistyy varsinaisesti sitten, kun tiedotetaan vireille tulosta ja yleiskaavoitusta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan julkisesti nähtäville ja lausunnoille. Tavoitteena on tässä kaavahankkeessa liittää OAS:n nähtäville asettamisen yhteyteen myös alustavaa kaavaluonnosmateriaalia. Mikäli luonnokseen ei palautteen saamisen jälkeen tehdä isoja muutoksia, lautakunnassa kaavaa käsitellään seuraavan kerran päätösasiana kaavaehdotusvaiheessa. Sen jälkeen asia etenee kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsiteltäväksi.

Liite 2

Kaavoitusaloite

Esittelijä	vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle, että Jokiniemen alueelle käynnistetään aurinkovoimala-aluetta koskevan osayleiskaavan laatiminen.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle, että Jokiniemen alueelle käynnistetään aurinkovoimala-aluetta koskevan osayleiskaavan laatiminen.
Jatkokäsittely	Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto