

Poikkeaminen asemakaavamääräyksistä
Kiinteistö 78-26-2601-4

Ympäristölautakunta 15.05.2025
422/10.03.00.02/2024

Fu-Gen Energia V Oy hakee poikkeamista asemakaavan osoittamasta liittymiskiellosta sekä luo-1 alueen kaavamääräyksestä. Hakijalla on kaupunginhallituksen 18.3.2024 tekemä varauspätös tontin alueesta.

Hakemus on jätetty Lupapistepalvelun kautta 23.8.2024 ja sitä on täydennetty vielä 21.3.2025. Koska itse hakemus on jätetty vuoden 2024 puolella, käsitellään se silloin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Toimenpide edellyttää MRL 171 §:n mukaista poikkeamista.

MRL 171.1-2 §

Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan 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.*

Tontti sijaitsee Koverharin Datakeskuksen asemakaavan alueella, joka on tullut voimaan 17.12.2020. Tontti on siinä merkitty TY-1 -alueeksi = Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Rakennustehokkuus on $e=0,6$. Viskontien varressa on katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, sekä luonnon monimuotoisuuden vaalimisen alue, jota hoidetaan karuna paahdeympäristönä (luo-1). Koko tontti on pohjavesialueella.

Tontin pinta-ala on 28700 m². Se on rekisteröity vuonna 2024. Tontti on rakentamaton.

Hakemus koskee liittymistä Viskontielle kohdasta, jossa asemakaavassa on liittymäkielto ja luo-1 – alue. Ajo tontille tapahtuisi olemassa olevaa metsäautotietä pitkin, joka olisi tarpeen parantaa huolto- ja pelastustien tasoiseksi leveydeltään maksimissaan 4,5 m. Rakentaminen on muutoin asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista. Kaavan mukaista rakennusoikeutta ja –korkeutta ei ylitetä.

Hakija perustelee poikkeamista mm. sillä, että kyseinen alue sopii energiavaraston paikaksi, tietä joudutaan rakentamaan vain n. 50 m² lisää luo-alueella, että hyväksytyssä yleiskaavassa ei liittymäkieltoa enää ole, ja että tieliittymän käyttö tulee olemaan vähäistä. Hanketta kuvataan tarkemmin oheismateriaalissa/liitteessä.

Hangon kaupunginvaltuusto on 10.12.2024 hyväksynyt Koverharin ja Lappohjan alueen oikeusvaikutteisen yleiskaavan, joka koskee myös tätä aluetta. Siinä ei ole liittymäkieltoa ja sen luo-1 – merkintä mahdollistaa pinnoitettujen ajoyhteyksien rakentamisen alueen läpi korttelialueille. Asemakaava on toki voimassa ohi yleiskaavan, mutta yleiskaava ohjaisi ratkaisua kaavamuutostilanteessa.

Lausunnot on saatu Uudenmaan ELY-keskukselta, Puolustusvoimilta, pelastusviranomaiselta sekä vesilaitokselta.

Uudenmaan ELY-keskuksen Ympäristöt- ja luonnonvarat - vastuualue on antanut lausunnon rakennuslupahakemuksesta; poikkeamishakemuksesta ei ole pyydetty erillistä lausuntoa. Se toteaa lausunnossaan, että rakennuspaikalle johtava kulkuyhteys ja liittyminen tieverkkoon on ratkaistava (asemakaavan mukaisesti) ennen rakentamisen aloittamista. Liittymäjärjestelyiden suunnittelusta ja toteuttamisesta tulee olla yhteydessä Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueeseen.

Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta. Hankkeen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota sammutusjätevesien hallintaan.

Hangon Vesi toteaa lausunnossaan, että rakentamisen aikaiset työt ja toiminnan aikaiset vaikutukset eivät saa vaarantaa tärkeää pohjavesialuetta.

Puolustusvoimat suhtautuu hankkeeseen varsin kielteisesti. Kaupungin ja Puolustusvoimien edustajat ovat tavanneet 3.2.2025, jolloin Puolustusvoimat on tarkentanut näkökantaansa. Puolustusvoimien näkemyksen mukaan onnettomuustilanteessa vaikutukset ulottuvat Puolustusvoimien alueelle ja rajoittavat Puolustusvoimien alueen sekä sinne johtavan tiestön käyttöä. Akkuenergiavarastoa ei ole mahdollista Puolustusvoimien selvitysten mukaan suunnitella ja toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu haittaa tai häiriötä Puolustusvoimien toiminnalle. Puolustusvoimat esittää selvitettäväksi muita vaihtoehtoisia sijainteja akkuenergiavarastolle.

Kaupunki on kuullut naapureita. ELY-keskuksen liikennevastuualue kiinnittää huomiota siihen, olemassa olevalle liittymälle ei ole ELY-keskukselta liittymälupaa. Ensisijaisesti se näkee, että liittymä tulee siirtää liittymäkieltoalueen ja luo-1 – alueen ulkopuolelle. Jos poikkeaminen kuitenkin myönnetään, tarvitsee liittymä ELY-keskukselta liittymäohjeen. Vaikka Viskontie on asemakaavassa merkitty kaduksi, ei siitä ole vielä tehty kadunpitopäätöstä ja sen on siten edelleen hallinnollisesti maantie. Paahdeympäristön nykytila tulee selvittää.

Hakija on muuttanut hakemustaan niin, että energiavaraston varastointikapasiteetti tulee olemaan 72 MWh / 36 MWh, verkkoliityntätehon ollessa maksimissaan noin 30MW. Fingridin voimaantullen rajoituksen mukaisesti maksimiteho saa olla max. 30MW. Alueelle tultaisiin sijoittamaan 18 kpl 4 MWh akkukonttia, sekä näitä syöttävät nostomuuntajat (9kpl inverttereitä) kojeistoiineen.

Tämän johdosta on pyydetty lausunto Caruna Oy:ltä sekä uusi lausunto Puolustusvoimilta.

Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että se on tietoinen hankkeesta ja käynyt alustavia neuvotteluja hankekehittäjän kanssa hankkeen liittämiseksi Caruna Oy:n

sähköverkkoon. Lopullinen liitettävä sähköteho, liittymispiste ja liittymistapa määritellään liittymissopimuksessa.

Puolustusvoimien lausuntoa ei ole vielä saatu. Määräaika lausunnon antamiselle on 12.5.2025.

/

Liitteenä

- Hakemus
- Sijaintikartta

Oheismateriaali

- Lausunnot
- Kaupparekisteriote
- valtakirja
- asemapiirros
- selventävää materiaalia

Ehdotus Luukkonen)

Esitellään kokouksessa

Päätös toimitetaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle tiedoksi.

Päätös

Lisätiedot

Kaupungeingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281