

Jokiniemen aurinkovoimaosayleiskaava

EKIL 18.06.2025 § 110

Valmistelijat

Kaavasuunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Kaavan perustiedot

Loviisan kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 7.5.2025 (§ 45) käynnistää osayleiskaavan laatimisen Jokiniemen kartanon alueelle aurinkovoimalan toteuttamista varten. Aloitteen osayleiskaavamutoksen laatimiseksi on tehnyt hankekehitysyhtiö 3Flash Finland Oy.

Osayleiskaava-alue (suunnittelualue) kattaa Jokiniemen kartanon koko kiinteistön 434-477-1-42 (Änäs gård) alueen sekä Jokiniemen tilan peltoalueisiin lounaassa ja lännessä rajoittuvat neljä asuinkiinteistöä sekä niitä ympäröivät metsä- ja pienet peltoalueet. Osayleiskaava-alueen laajuus on n. 263,9 ha.

Kaavan tavoite

Jokiniemen osayleiskaavan tavoitteena on laatia teholtaan n. 30 MW aurinkovoimalan mahdollistava osayleiskaava. Aurinkovoimalahanke on ns. Agri-PV -hanke, jossa alueelle suunnitellaan aurinkovoimalan ja peltoviljelyn yhdistämistä. Osayleiskaava-alueeseen sisältyy myös Jokiniemen peltoalueiden lounais- ja länsirajalle sijoittuvat neljä jo rakentunutta pihapiiriä ja niitä ympäröivät metsäalueet. Osayleiskaavalla turvataan oikeus lisärakentamiseen ko. asuinkiinteistöillä.

Aurinkovoimalan toteuttaminen vaatii osayleiskaavan lupamenettelyn pohjaksi. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja se ohjaa myöhemmin päätöksentekoa aurinkovoimalan rakentamiseen tarvittavista luvista. Tavoitteena on suunnitella osayleiskaava siten, että maiseman sekä luonnon- ja kulttuuriympäristön erityispiirteet otetaan huomioon.

Osayleiskaava-alueella aurinkoenergialla tuotettava sähkö siirretään valtakunnanverkkoon liittämällä voimalan alueelta tuleva sähkölinja Musan kylän läpi kulkevaan olemassa olevaan Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohtolinjaan.

Kaavan selvitykset ja vaikutusten arviointi

Osayleiskaavaa varten on laadittu seuraavat selvitykset, jotka ovat kaavaselostuksen liitteinä:

- Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, erityispaino perinnebiotoopeissa
- Linnustوسelvitys
- Maisemaselvitys
- Arkeologinen tarkkuusinventointi
- Viitasammakkoselvitys
- Liito-oravaselvitys
- Lumijälkilaskenta
- Hulevesiselvitys
- Selvitys kasvihuonevaikutuksista

Osayleiskaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavamutostyötä varten laadittujen selvitysten perusteella (AKL 9 §, MRA 1 §). Erityistä huomiota kiinnitetään maisemavaikutuksiin sekä kaavan toteuttamisesta

mahdollisesti aiheutuviin vesistövaikutuksiin ja mahdollisten haittavaikutusten lieventämiseen.

Kaavan rakenne

Osayleiskaavaluonnos muodostuu pääosin energiahuollon alueesta, jolla saa harjoittaa maataloutta (EN-mt). Alueelle saa toteuttaa aurinkovoimalaa varten tarpeellisia rakennelmia, teknisiä laitteita ja verkostoja, voimajohtoja sekä huoltoteitä. EN-mt -alueen eli suunnitellun agri-PV -alueen laajuus on n. 196 ha.

Osayleiskaava-alueen metsäiset alueet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Jokiniemen tilakeskuksen alue sekä alueen lounais- ja länsiosassa sijaitsevat nykyiset neljä pihapiiriä on osoitettu maatilojen talouskeskusten alueeksi (AM). Aurinkovoimalan alueen ja pihapiirien väliin on osoitettu näkösuojaksi suojaviheralueet (EV), jotka tulee maisemoida istutuksin. Sähköasemalle ja akkusähkövarastolle on osoitettu aluevaraus (EN) kaava-alueen pohjoisosaan.

Osayleiskaavaan on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet (luo, luo-1). Osayleiskaavaan on merkitty myös arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa löydetty kulttuuriperintökohteet (sm ja s).

Ajo Jokiniemen tilalle ja aurinkovoimalalle tapahtuu edelleen Elimäentietä ja Jokiniementietä pitkin. Nykyiset tieyhteydet on osoitettu osayleiskaavaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaavaluonnoksen (kaavan valmisteluvaiheen) nähtäville asettaminen

Osayleiskaavan OAS ja valmisteluvaiheen aineisto (kaavakartta ja kaavaselostus liitteineen) asetetaan yhtä aikaa julkisesti nähtäville. OAS:sta ja kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja osallisilla on mahdollisuus antaa kaava-aineistosta kirjallinen mielipide. Ennen nähtäville asettamista voidaan kaava-aineistoon tehdä vielä pieniä täydennyksiä ja korjauksia.

Liitteet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavakartta, kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä	vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa Jokiniemen aurinkovoimaosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville ja pyytää niistä tarvittavat lausunnot.
Käsittely	Esittelijä vt. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja ilmoitti, että liite kaavakartta korvataan päivitetyllä kaksikielisellä kaavakartalla.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta asettaa Jokiniemen aurinkovoimaosayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville ja pyytää niistä tarvittavat lausunnot.
Jakelu	Kaupunkisuunnitteluosasto
TEKL 27.11.2025 169/10.02.02/2025	
Valmistelijat	Kaavasuunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029

Kaavan perustiedot

Loviisan kaupunginvaltuusto on päättänyt kokouksessaan 7.5.2025 (§ 45) käynnistää osayleiskaavan laatimisen Jokiniemen kartanon alueelle aurinkovoimalan toteuttamista varten. Aloitteen osayleiskaavamuutoksen laatimiseksi on tehnyt hankekehitysyhtiö 3Flash Finland Oy. Yritys maksaa kaavoituskuulut. Kaavanlaatijakonsultti on yhdyskuntasuunnittelu Kaija Maunula.

Osayleiskaava-alue kattaa Jokiniemen kartanon koko kiinteistön 434-477-1-42 (Ånäs gård) alueen sekä Jokiniemen tilan peltoalueisiin lounaassa ja lännessä rajoittuvat neljä asuinkiinteistöä sekä niitä ympäröivät metsäalueet ja pienet peltoalueet. Osayleiskaava-alueen laajuus on noin 263,9 ha.

Kaavan tavoite

Jokiniemen osayleiskaavan tavoitteena on laatia teholtaan noin 30 MW:n aurinkovoimalan mahdollistava osayleiskaava. Aurinkovoimalahanke on ns. agri-PV-hanke, jossa alueelle suunnitellaan aurinkovoimalan ja peltoviljelyn yhdistämistä. Osayleiskaava-alueella aurinkoenergialla tuotettava sähkö siirretään valtakunnanverkkoon liittämällä voimalan alueelta tuleva sähkölinja Musan kylän läpi kulkevaan Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n omistamaan Korja-Loviisa 110 kV:n voimajohtolinjaan. Yleiskaavassa ei ratkaista sähköverkkoon liittyviä kysymyksiä vaan sillä on oma prosessinsa.

Aurinkovoimalan toteuttaminen vaatii osayleiskaavan lupamenettelyn pohjaksi. Alueella ei entuudestaan ole osayleiskaavaa. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja se ohjaa myöhemmin päätöksentekoa aurinkovoimalan rakentamiseen tarvittavista luvista. Tavoitteena on suunnitella osayleiskaava siten, että maiseman sekä luonnon- ja kulttuuriympäristön erityispiirteet otetaan huomioon.

OAS ja osayleiskaavaluonnos nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja osayleiskaavaluonnos olivat yhtä aikaa yleisesti nähtävillä 10.7.–22.8.2025 välisen ajan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksellä 18.6.2025 (§ 110).

OAS:sta, osayleiskaavaluonnoksesta sekä aurinkovoimahankkeesta pidettiin yleisötilaisuus 5.8.2025. OAS:sta ja osayleiskaavaluonnoksesta vastaanotettiin niiden nähtävilloloaikana yksitoista (11) lausuntoa ja neljä (4) mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet on koottu palauteraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä 2. Lausunnoissa kehoitettiin kiinnittämään huomiota muun muassa osayleiskaava-alueen alueen maisema- ja kulttuuriarvoja säilyttäviin kaavamerkintöihin ja kaavatyötä varten tehtyjen selvitysten riittävyys. Mielipiteet koskivat osayleiskaava-alueen ulkopuolelle suunnitteilla olevan sähkönsiirtoreitin sijaintia ja vaikutuksia sekä aurinkovoimalan ja asutuksen väliin jätettäviä suojaviheralueita (EV). Lausuntojen ja mielipiteiden johdosta osayleiskaava-alueelta tehtiin lintujen syysmuuttoselvitys ja aurinkovoimahankkeen kasvihuonekaasuselvitystä päivitettiin ja täydennettiin. Lisäksi aluerajauksia, kaavamääräyksiä ja -merkintöjä täydennettiin palvelemaan paremmin maakuntakaavan asettamia suunnittelutavoitteita maisemalle ja kulttuuriympäristölle.

Kaavaehdotus

Osayleiskaava muodostuu pääosin energiahuollon alueesta, joka varataan myös maatalouden harjoittamiseen (**EN-mt**), maa- ja

metsätalousvaltaisista alueista (**M**) sekä maatalan talouskeskuksen alueista (**AM, AM/s**). Sähköasemalle ja akkusähkövarastolle on osoitettu aluevaraus (**EN**) kaava-alueen pohjoisosaan. Jokiniemen tilakeskuksen ympärille on osoitettu maatalousalue (**MT**) puskurivyöhykkeeksi aurinkovoimalalle päin.

Jokiniemen peltoalueiden lounais- ja länsipuolella sijaitsevien neljän pihapiirien ja aurinkopaneelirivistöjen väliin on osoitettu suojaviheralueet (**EV**), jotka kaavamääräyksen mukaan maisemoidaan istutuksin näkösuojaksi pihapiireille.

Osayleiskaavaan on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdysalue sekä osayleiskaava-alueen lounaisosan tuoreen kankaan metsäkuvio (**luo ja luo-1**). Osayleiskaavaan on merkitty myös arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa löydetty kulttuuriperintökohteet (**sm ja s**). Osayleiskaavaan on merkitty myös vesi- ja viemärijohdot (**vj**).

Osayleiskaavaluonnos on työstetty lausuntojen ja mielipiteiden sekä kaupungin kaavoituksen kommenttien pohjalta kaavaehdotukseksi seuraavin muutoksin:

- Jokiniemen kartanon alueelle annettiin säilyttävä kaavamerkintä AM/s, jonka kaavamääräys edellyttää kiinnittämään erityistä huomiota alueen kulttuurihistorialliseen arvoon sekä rakennusten ja pihapuuston säilyttämiseen. Uudisrakennukset on rakennettava siten, että ne muodon, värityksen ja jäsentelyn suhteen ovat sopusoinnussa alueen vanhojen rakennusten kanssa. Olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt on tehtävä siten, että niiden rakennushistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Laajemmista, erityisesti rakennusten julkisivuihin kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on oltava yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon.
- Jokiniemen tilan ja aurinkovoimalan väliin merkittiin maatalousalueeksi varattava 25 metrin levyinen alueen osa (MT) puskurivyöhykkeeksi aurinkovoimalan ja kartanon pihapiirin väliin.
- Aurinkovoimalan alueen (EN-MT) kaavamääräystä tarkennettiin määräyksellä, jonka mukaan alue toteutetaan ns. agri-PV-hankkeena, jossa viljely jatkuu aurinkopaneelirivistöjen välissä. Aluetta ei saa toteuttaa yksinomaan aurinkovoimalana. Aurinkopaneelit tulee ryhmitellä selkeisiin yhtenäisiin kokonaisuuksiin ja niiden heijastusvaikutus tulee minimoida. Muuntamoiden tulee olla väritykseltään ja muotokieleltään ympäristöön soveltuvia. Aluetta ei saa aidata.
- Suojaviheraluetta levennettiin tilan Björkkulla (434-486-1-81) kohdalta kauttaaltaan 100 metrin levyiseksi.
- Muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöskohteen (sm) alueen ympärille osoitettiin maa- ja metsätalousalue (M) kohteen säilymisen turvaamiseksi.
- Jätevesi- ja vesihuoltoa koskevat määräykset poistettiin Loviisan kaupungin rakennusvalvonnan lausunnon perusteella.
- Havainnekuvia päivitettiin vastaamaan osayleiskaavaehdotuksen mukaista tilannetta.
- Kukkupekki-uoman tulvariskiä koskeva yleismääräys lisättiin.
- Vesiosuuskunnan vesi- ja viemärijohto merkittiin kaavakarttaan.
- Kaavaselistusta, myös kaavan vaikutusten arviointia, päivitettiin edellä mainittujen muutosten osalta.

Lintujen syysmuuttoselvitys laadittiin lokakuussa 2025. Selvityksessä todettiin, että osayleiskaava-alueen muuttolintumäärät olivat pieniä

verrattuna alueen pohjoispuolisilla peltoalueilla sekä Teutjärven alueella havaittaviin määriin. Alueen ei katsota olevan syyslevähtäjille merkittävä.

Osayleiskaavan toteuttamisen vaikutuksia on arvioitu laadittujen selvitysten perusteella (AKL 9 §, MRA 1 §) kaavaselostuksessa kappaleessa ”8 Osayleiskaavan toteuttamisen vaikutukset”.

Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

Osayleiskaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (AKL 65 §, MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja osallisilla on mahdollisuus antaa kaava-aineistosta kirjallinen muistutus.

Liitteet:

kaavakartta, kaavaselostus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), osayleiskaavasta saatu ja palaute ja vastineet, selvitykset

Esittelijä	Tekninen johtaja Nina Aro
Ehdotus	Tekninen lautakunta asettaa Jokiniemen aurinkovoimaosayleiskaavan ehdotuksen julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotusmateriaaliin voidaan tarvittaessa ennen nähtäville asettamista tehdä teknisluonteisia korjauksia ja täydennyksiä.
Päätös	
Jakelu	Kaupunkisuunnitteluosasto