

Nordi Oy:n poikkeamis- ja sijoittamislupahakemus Holstinharjun aurinkovoimalahankkeelle

Elinvoimalautakunta 13.05.2026 § 46
62/10.05.02/2026

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Nordi Oy on anonut yleiskaavasta poikkeamista ja sijoittamislupaa aurinkovoimahanketta varten kiinteistöille 240-402-4-75 ja 240-402-42-0 ja sähköasemaa sekä energiavarastoa varten kiinteistölle 240-403-22-178. Kiinteistöjen alueella on voimassa Eteläisten alueiden yleiskaava (YK-6). Yleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2008. Alueita ei ole asemakaavoitettu.

Aurinkovoimapuisto:

Kaavassa kiinteistö 240-402-4-75 (jolle hankealue pääosin sijoittuu) on osoitettu merkinnällä VU (*"Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue."*), jolle on osoitettu moottorikelkkailureitti. Merkinnällä on kaavaa laatiessa tavoiteltu vanhan suljetun Holstinharjun kaatopaikan ja sen ympäristön hyödyntäminen moottoriurheiluratana. Tämä ei ole toteutunut. Lisäksi radan varsi kiinteistön 240-402-42-0 kohdalta (jolle osa hankealueesta sijoittuu) on kaavassa osoitettu merkinnällä EV (*"Suojaviheralue. Alue on varattu liikenteen, teollisuuden ja jätteenkäsittelypaikan tms. päästöhaittoja vaimentaville istutuksille tai suojarakenteille. Aluetta on hoidettava puistomaisesti. Alueella ei sallita uudisrakentamista, sillä rakennusoikeus on osoitettu tilakohtaisesti tällä yleiskaavalla vahvistuville muille alueille."*)

Sähköasema:

Sähköasemaa ja energiavarastoa varten on lisäksi vuokrattu 0,5 ha kokoinen aluevaraus kiinteistöstä 240-403-22-178 Fingridin voimajohdon läheisyydestä. Kaavassa sähköaseman alue on osoitettu merkinnällä M-2 (*"Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouden vuoksi tarpeellisia ja yleistä virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia ja laitteita. Maankäyttö- ja rakennuslain 128.1 §:n nojalla alueella ei sallita yli 3 ha suuruisia avohakkuita ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa."*)

Sähköasema ja energiavarasto tarvitsevat hakijan mukaan rakennusoikeutta yhteensä noin 550 k-m².

Maanomistus:

Aurinkovoimapuiston ja sähköaseman kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa. Hanketoimija ja kaupunki ovat solmineet alueista maanvuokrasopimuksen. Siirtolinja kulkee osin yksityisten kiinteistöjen kautta. Siirtolinjan luvitus käsitellään poikkeamisesta erillisenä asiana.

Luvitus:

Hankkeen luvituksesta käydyssä ennakkoneuvottelussa (17.6.2025) kaupungin, Lapin Ely-keskuksen sekä hanketoimijan kesken on katsottu, että hanke ei tarvitse YVA-menettelyä eikä yleiskaavamuutosta tai asemakaavan laadintaa vaan asia voidaan tutkia poikkeamisenmenettelyllä.

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä,

kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakija esittää yleiskaavasta poikkeamiselle erityisenä syynä:

1. Kemin strategian mukaan Kemi aikoo olla vihreän siirtymän eturivissä, ja vihreän sähkön hanke toteuttaa kaupungin strategiaa erinomaisesti ja on kaupungin edun mukaista.

2. Nordin voimalahanke mahdollistaa teollisen rakentamisen alueelle, missä ympäristöön liittyvät riskitekijät ja kuormitus aiheuttavat maankäytöllisiä haasteita. Voimalan rakentaminen mahdollistaa entisen kaatopaikkakiinteistön hyötykäytön jatkossa, ja alueen vesienhallinta sekä kaatopaikkarakenteiden kunnossapito jatkuvat näin vähintään voimalan elinkaaren ajan. Voimalan rakentamisen yhteydessä toteutetaan hulevesisuunnitelman mukaisesti vesienhallintatoimet, sekä vedenlaadun valvonta jatkossa. Myös alueen länsilaidan turvemaiden hulevesien käsittely voidaan ohjata alueen pohjoisnurkan suolle, joka on aiemman ojituksen myötä kuivunut luonnontilaista heikommaksi, ja täten parantaa suotyypin ekologista tilaa.

3. Nordin voimala perustetaan kaatopaikan osalta kelluvalla perustuksella, mikä mahdollistaa alueen teknisen jatkokäytön ilman kaatopaikkarakenteiden hajoamista. Samalla kaatopaikan päältä raivattavan puuston juuret eivät pääse rikkomaan suojakerroksia ja aiheuttamaan kaasua – sekä vesistökuormitusta. Näin mahdollistetaan myös tontin tarkoituksenmukainen käyttö jatkossa.

4. Erityinen syy koskien sähköasemaa ja energiavarastoa: Fingrid osoittaa liittyjälle liittymispisteen, jonka yhteyteen liittymisen toteuttamiseksi tarvitaan sähköasema. Sähköasema sijoitetaan siten liittymispisteen kohdalle. Energiavarastot tulee liittää sähköasemaan. Ne on mahdollista sijoittaa myös muualle, mutta liittyminen sähköasemalle sähköaseman vieressä vähentää oleellisesti muita vaikutuksia kuten erillisestä rakentamispaikasta ja rakennettavasta erillisestä kaapeloinnista aiheutuvaa ympäristökuormitusta. Lisäksi energiavaraston sijoittaminen jollekin toiselle kiinteistölle edellyttäisi omaa, erillistä prosessiaan, mikä kuormittaisi viranomaisen käsittelyprosessia.

Liitteenä olevassa asiakirjassa ”Poikkeus- ja sijoittamislupahakemus Hostinharjun aurinkovoimala, Kemi” hakijan mukaan lisääntyvän päästöttömän ja uusiutuvan sähköntuotannon myötä hanke edistää siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan, joka edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kappaleessa 7.7 Vaikutukset maankäyttöön ja kaavoitukseen on todettu seuraavaa: ”Aurinkovoiman perustaminen jo käyttöön otetulle, ihmisen vahvasti muokkaamalle alueelle on kiertotalouden periaatteen mukaista. Hankkeessa pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, sillä hankkeen toteuttaminen ei edellytä esimerkiksi tieverkoston laajentamista. Lisäksi voidaan todeta, että Orpon hallituksen (2023) hallitusohjelmassa toivotaan aurinkovoimarakentamisen sijoittuvan rakennettuun ympäristöön ja joutomaille.”

Kuuleminen:

Poikkeamishakemuksesta on lähetetty lausuntopyynnöt Lapin elinvoimakeskukselle, Lupa- ja valvontavirastolle, Väylävirastolle, Tornionlaakson museolle, Fingrid Oyj:lle ja Traficomille.

Poikkeamishakemuksen vireilletulosta kuulutettiin Lounais-lappi lehdessä

ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Lisäksi naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu kirjeitse.

Lausunnot ja mielipiteet on koottu liitteenä olevaan tiedostoon, jossa on esitetty myös valmistellut vastineet. Hakijan antamat vastineet ovat mukana asiakirjassa.

Johtopäätökset:

Yleiskaavan VU käyttötarkoituksen on todettava olevan toimimaton alueelle, koska se ei ole toteutunut. Vanha kaatopaikka ei ole helposti hyödynnettävissä ja kaavoitus katsoo sen hyödyntämisen aurinkovoimapuistona olevan kannatettavaa. Aurinkovoimapuiston tai sähköaseman ja energiavaraston ei katsota aiheuttavan vähäistä suurempaa haittaa ympäristölle.

Yleiskaavan ollessa yleispiirteinen, mahdollisen sähköaseman vuokra-alueen sijaintia voi tarpeen mukaan siirtää Fingridin ja hakijan sopiman mukaisesti, mikäli vuokra-alue sijoittuu lähelle kartalla esitettyä sijaintia ja sen koko ei merkittävästi muutu. (Viitaten Fingrid Oyj:n lausuntoon ja siihen laadittuun vastineeseen.) Näin ollen tämän lupapäätöksen voi katsoa käsittelevän sähköaseman ja energiavaraston aluetta kiinteistöstä 240-403-22-178 riittävällä tarkkuudella.

Edellä mainittujen perusteluiden myötä hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueenkäytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään erityisin ehdoin vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen voi näin ollen katsoa täyttävän rakentamislain poikkeamisluvalla asettamat edellytykset ja poikkeaminen yleiskaavasta voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- *Suljetun kaatopaikan sulkurakenteisiin ja vesienhallintakeinoihin ei puututa ja niiden ympäristöä turvaavat ominaisuudet säilytetään.*
- *Maakaapelilinjaus hankealueelta (radan vartta ja Stora Enso Veitsiluoto Oy:n Veitsiluoto- Kittilänjärvi 11 kV linjan viertä) sähköasemalle tulee luvittaa ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa ympäristölle. Erityisesti on huomioitava hankealueen läheisyydessä sijaitsevat merkittävät luontotyypit, kuten Stora Enso Veitsiluoto Oy:n linjalla sijaitseva rimpineva.*
- *Linnuston pesimäaika tulee ottaa huomioon hakemuksessa esitetyllä tavalla.*
- *Suojellun kasvilajiston osalta tulee noudattaa hakemuksessa esitettyä luvitusmenettelyä Lupa- ja valvontaviraston kautta.*
- *Hanketoimijan tulee teettää lausunnoissa esiin nostettu museoviranomaisen hyväksymä arkeologinen selvitys. Mikäli alueelta löydetään huomioitavia kohteita, tulee niiden osalta toimia muinaismuistolain ja museoviranomaisen edellyttämällä ja ohjeistamalla tavalla, eikä kohdealueen rakentamistoimenpiteisiin saa ryhtyä.*

Lisäksi rakentamislupa- ja toteutusvaiheessa on huomioitava myös muut lausunnoissa esille nousseet asiat.

Liitteenä

Hakemus: *"Poikkeus- ja sijoittamislupahakemus Hostinharjun aurinkovoimala, Kemi"* (päivätty 16.1.2026)

Yleiskuvaus ja karttaotteet hankkeesta

Nordi Oy lausunnot ja huomautukset sekä niiden vastineet

Neuvottelumuistio Nordin Holstinharjun aurinkovoimahanke 17.6.2025

Holstinharju asemapiirros Nordi Oy

Esittelijä	Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka
Päätösehdotus	Elinvoimalautakunta hyväksyy vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin ja päättää hyväksyä yleiskaavasta poikkeamisen sekä hankkeen sijoittamisluvan edellä esitetyin ehdoin. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle, Lupa- ja valvontavirastolle sekä Lapin elinvoimakeskukselle. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.
Päätös	Elinvoimalautakunta hyväksyi vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin ja päätti hyväksyä yleiskaavasta poikkeamisen sekä hankkeen sijoittamisluvan edellä esitetyin ehdoin. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle, Lupa- ja valvontavirastolle sekä Lapin elinvoimakeskukselle. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.