

Sijoittamislupa sähkövarastolle tilalle 625-402-8-19

Khall 23.06.2025

79/10.03.00.03/2025

Haettu rakentaminen

FRV Pyhäjoki Oy hakee rakentamislain 42 § mukaista sijoittamislupaa sähkövaraston rakentamiselle. Sähkövarasto koostuu akuista, päämuuntajasta, muuntamoista, sähkökojeistosta, keski- ja korkeajännitekaapeleista sekä valvomorakennuksesta.

Alustavasti alueelle tulee liitteenä olevan layoutin mukaan 87 akkukonttia sekä 30 niitä palvelevaa muuntaja-/PCS-konttia, jotka toimivat sähköön muunnossa ja ohjauksessa. Valvomorakennuksen koko on 116 m². Akkuvaraston suunniteltu kapasiteetti on 400 MWh ja purkuteho 100 MW.

Hanke on yksityiskohtaisemmin esitelty liitteissä.

Rakennuspaikan sijainti ja ympäristö

Rakennuspaikka sijoittuu kunnan keskustaajamasta kaakkoon n. 15 km päähän Keskikylälle Vihannintien varrelle tilalle 625-402-8-19 Rahkakuru. Alueen eteläpuolella n. 350 metrin päässä virtaa Liminkaoja ja sen takana Valkeuden sähköasema, jonne vuokra-alueelta tulee n. 650 metriä. Fingridin 400 kV sähkönsiirtolinja kulkee n. 400 metrin päässä alueen kaakkoispuolella. Alueen lounaispuolella n. 350 metrin päässä kulkee Elenian sähkölinja. Lähin pysyvässä asuinkäytössä oleva rakennus on n. 850 metrin päässä alueen länsipuolella.

Vuokra-alue

Vuokrasopimuksessa on tilan 625-402-8-19 Rahkakuru eteläpäätyyn osoitettu n. 5 ha:n suuruinen Vihannintiehen rajautuva alustava vuokra-alue, jolle 1,5 ha:n suuruinen varsinainen hankealue täsmentyy rakentamislupavaiheessa. Sähkövarasto aidataan, aidatun alueen koko on n. 1,2 ha.

Kaavoitustilanne

Hankealueella ei ole kaavaa, mutta alueen eteläpuolella on vireillä kolme kaavahanketta: Hauksuonnevan tuulipuisto osayleiskaava heti Vihannintien eteläpuolella ja Hauksuonnevan tuulipuiston osayleiskaavan länsipuolella Keskikylän teollisuusalueen yleiskaava, jonka sisällä vielä Keskikylän teollisuusalueen asemakaava.

Lähin voimassa oleva kaava on n. kilometrin päässä alueen pohjoispuolella oleva Oltavan tuulipuiston osayleiskaava. Viiden kilometrin säteelle alueesta sijoittuvat edellä mainitun lisäksi myös Parhan, Polusjärven ja Silovuoren tuulipuistojen osayleiskaavat. Hankealueen kaakkoispuolella n. 4,5 km:n päässä on Leivinnevan entinen turvetuotantoalue, jonne on 2024 luvitettu n. 200 ha suuruinen aurinkopuisto. Puiston rakentamista ei ole vielä aloitettu.

Rakennusoikeus

Koska rakennuspaikalla ei ole kaavaa, määräytyy rakennusoikeus rakennusjärjestyksen kohdan 5.2 mukaan: ”Rakennuspaikan pinta-alasta voidaan rakentamiseen käyttää 10 %.”

Pyhäjoella on voimassa kunnanvaltuuston 15.12.2021 § 136 hyväksymä rakennusjärjestys.

Sijoittamislupa, kunnan ohjeistus

Kunta on laatinut sähkövarastojen suunnittelua ja sijoittamista koskevan ohjeistuksen, jossa todetaan, että ”Sähkövarasto tarvitsee rakentamisluvan. Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Sijoittamisen edellytykset voidaan ratkaista myös erillisillä päätöksellä eli sijoittamisluvalla (entinen suunnittelutarveratkaisu). Menettelytapaan voivat vaikuttaa mm. hankkeen koko, sijainti ja vireillä olevien hankkeiden määrä ja kaavoitustilanne.”

Samassa ohjeistuksessa todetaan myös, että ”Kaavoittamattomalla alueella suositeltava menettelytapa on sijoittamislupa (vastaa entistä suunnittelutarveratkaisua) ennen rakentamisluvan

hakemista. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.”

Koska hanke sijaitsee kaavoitettavan alueen vieressä, noudatetaan alueella rakennusjärjestyksen määräyksiä soveltaen suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä.

Hanketoimijan kanssa käydyissä keskusteluissa on päädytty siihen, että sijoittamisen edellytykset ratkaistaan erillisellä, kunnanhallituksen tekemällä päätöksellä.

Tekniset verkostot

Hakemuksessa hankkeen kytkeytymisestä teknisiin verkostoihin todetaan mm. seuraavaa:

- Akkuvarastoa ei liitetä vesi- ja viemäriverkostoon.
- Akkuvarastoalueen sisäinen sähkönsiirto toteutetaan maakaapeleilla.
- Akkuvarasto on suunniteltu liitettäväksi Fingridin Valkeuden sähköasemalle.

Lisätietoja

Hakemuksessa on mainittu mm. seuraavaa:

- Akkuvaraston käytön ja kunnossapidon vaatimat pienet huoltorakennukset eivät tarvitse yhdyskuntatekniikkaa, eikä niihin sijoiteta pysyviä työpaikkoja.
- Hankkeelle tullaan toteuttamaan meluselvitys, jossa mallinnetaan hankkeesta ympäristöön aiheutuvaa melua. Suunnittelulla varmistetaan, että melun osalta pysytään ohjearvojen sisäpuolella.
- Alueelle tehdään maaperätutkimukset, joiden perusteella määritetään soveltuva perustamistapa.
- Akkuvarastoa ei ole tarpeen liittää vesijohtoon tai viemäriverkkoon, eikä akuston normaali toiminta muodosta jätevesiä.
- Hankealueen vesitalouden osalta käytetään alueella olemassa olevia kuivatusojastoja ja -ratkaisuja akkujärjestelmän ympärillä. Hulevedet ohjataan alueen ympärillä oleviin avo-ojiin.

-Akkuvaraston alueelle kulkeminen tapahtuu Vihannintien sekä akkuvarastoalueen vierestä kulkevan metsätien kautta. Akkuvarastoalueelle tehdään tuotantolaitoksen sisäinen huoltotiestö.

Kuuleminen ja lausunnot

RakL 63 § :n 3 mom mukaan kunnan on kuultava naapureita ja varattava heille tilaisuus mielipiteen esittämiseen sijoittamislupahakemuksen yhteydessä. Kuulemiskirjeet rajanaapureille on lähetetty 26.5.2025. Kuulutus sijoittamislupahakemuksen vireilläolosta on julkaistu kunnan sähköisellä ilmoitustaululla 9.6.2025 ja lehtikuulutus Raahelaisessa 11.6.2025.

Kuulemisen johdosta ei saatu kirjallista palautetta, suullisesti annettussa palautteessa haluttiin varmistua siitä, että sähkövarastosta ei aiheudu meluhaittaa asutukselle.

Kaavoittajan lausunto

Sijoittamisluvan edellytyksiä tarkasteltaessa sovelletaan Rakl 45 § :ää ja 46 § :ää, jotka koskevat asemakaava-alueen ulkopuolelle ja suunnittelutarvealueelle rakentamista.

Katson, että hakemusasiakirjojen perusteella sijoittamisedellytykset sähkövarastolle ovat olemassa. Puollan sijoittamisluvan myöntämistä seuraavin perustein:

RakL 45 § :ssä mainitut sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella täyttyvät.

RakL 46 § :ssä mainitut sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella täyttyvät seuraavin perustein:

Hanke on tiedostettu alueella vireillä olevissa kaavoitushankkeissa eikä sen ole nähty vaikeuttavan niiden etenemistä. Sähkövarasto on Valkeuden sähköaseman ja kantaverkon läheisyys huomioiden perusteltua maankäyttöä eikä muodosta ristiriitaa vireillä olevien

kaavojen tarkoituksen ja suunnitellun maankäytön kanssa. Myös lähimpään asutukseen tulee riittävän pitkästi matkaa.

Sähkövarastosta ei rakentamisaikaa lukuun ottamatta aiheudu merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttäisivät asemakaavan laatimista. Vuokra-alue on nuorta metsää ja metsittynyttä peltoa eikä alueella ole merkittäviä luontoarvoja.

Sähkövarasto ei vaaranna liikenneturvallisuutta, tukeutuu olevaan tie- ja sähköverkkoon ja parantaa palveluiden saatavuutta turvaamalla sähköntuotantoa.

Sijoittamisluvan ehdot:

- hulevesien käsittely ja johtaminen esitettävä rakentamislupahakemuksen yhteydessä
- ELY-keskukselta on saatava liittymälupa Vihannintielle
- sähkövarastosta aiheutuva melu ei saa ylittää valtioneuvoston meluohjearvoja asutukselle
- sähkövaraston ja Vihannintien väliin on jätettävä puustoinen suojakaista

Liitteet:

- Sijoittamislupahakemus
- Ympäristöselvitys
- Asemapiirros
- Sähkövaraston layout
- Selventävä liite
- Valvomorakennus
- Julkisivut, akkukontti
- Julkisivut, muuntajakontti
- Kiinteistörekisterin karttaote
- Lainhuutotodistus
- Kiinteistörekisteriote
- Vuokrasopimus
- Valtakirja
- Kuulutus

- Naapurien kuuleminen

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Sovelletut lainkohdat:

RakL: 43 § , 45 § , 46 § , (57 §) 62 § , 63 § , 64 § , 67 § , 180 §

AL: 16 §

Ehdotus:

Kunnanhallitus

- 1) toteaa sijoittamisluvan edellytysten olemassaolon ja myöntää haetun sijoittamisluvan,
- 2) antaa päätöksen tiedoksi tekniselle lautakunnalle,
- 3) päättää, että päätös toimitetaan hakijalle ja tiedoksi Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle,
- 4) päättää, että päätös on voimassa päätöksen antopäivästä lukien kaksi vuotta, minkä aikana rakentamislupaa on haettava.

Päätös: