

Sijoittamislupa sähkövarastolle tilalla Kotila 625-404-35-11

Khall 12.01.2026

162/10.03.00.03/2025

Haettu rakentaminen

Usva Energia Oy hakee rakentamislain 42 § mukaista sijoittamislupaa sähkövaraston rakentamiselle. Sähkövaraston suunniteltu teho on 125 MW ja energiakapasiteetti 500 MWh. Asemapiirroksen mukaan energiavarasto koostuu 18 yksiköstä, joihin kuhunkin kuuluu 6 akkukonttia, 6 DC paneelia ja invertteriä sekä yksi muuntajakontti. Lisäksi alueelle rakennetaan kaksi 94,5 m² suuruista laitetilaa ja sähköasema. Alue ympäröidään 1,8 metrin korkuisella verkkoaidalla.

”Sähkövaraston Teknologiana käytetään litiumrautafosfaattiakustoja (LFP), jotka ovat turvallisia ja yleisesti käytettyjä litiumioniakkujen sovelluksia. Varasto koostuu konttimoduuleihin sijoitetuista akkukennoista, inverttereistä ja muista tehoelektroniikkalaitteista, muuntajista sekä valvomo- ja kytkinlaitteista. Hankkeen sisäiseen sähköasemaan sisältyy päämuuntaja, keskijännitekojeisto sekä suojaus- ja ohjauslaitteet. Muuntaja sijoitetaan betoniseen varobunkkeriin mahdollisten öljyvuotojen hallitsemiseksi. Lisäksi alueelle toteutetaan hulevesien hallintajärjestelmä, jolla minimoidaan rakennus- ja käyttövaiheen vaikutukset ympäristöön.”

Hanke on yksityiskohtaisemmin esitelty liitteissä.

Lisätietoja

”Kohteelle on olemassa valmiit tieyhteydet. Hankealueelle johtaa kunnossapidettävä kiinteistöllä sijaitsevalle Hyötytuulen sähköasemalle johtava tie, joka liittyy Vihannintiehen. Tieyhteys mahdollistaa raskaan liikenteen kulun rakennusvaiheen aikana, eikä uusia tielinjauksia tarvita.

Kohteella ei tarvita vesihuoltoa, sillä sähkövaraston toiminta ei edellytä veden käyttöä. Toiminnasta ei myöskään synny jätevesiä.

Jätehuoltoa ei tarvita, sillä sähkövaraston toiminnassa ei muodostu säännöllistä jätettä. Rakentamisen aikainen jäte käsitellään työmaan jätehuoltosuunnitelman mukaisesti.”

Sijoittamisluvan tarve

Kunta on laatinut Valkeuden sähköaseman lähialueille suunniteltavia sähkövarastoja koskevan toimintaohjeistuksen, jossa todetaan, 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.”

Rakennuspaikan ympäristö

Hanke sijoittuu Vihannintien ja Fingridin 400 kV sähkönsiirtolinjan rajaamalle alueelle Vihannintien pohjoispuolelle. Pyhäjoen keskustaajamaan on matkaa n. 15 km ja Vihannin kylälle n. 25 km. Vihannintien eteläpuolella n. 400 metrin päässä hankealueesta virtaa Liminkaoja ja n. 700 metrin päässä on Fingridin Valkeuden sähköasema. Alueen lounaispuolella n. 600 metrin päässä kulkee Elenian sähkölinja. Lähin asuinkäytössä oleva asuinrakennus on n. 1800 metrin päässä alueen länsipuolella.

Vuokra-alue

Vuokrasopimus kattaa tilan 625-404-35-11 Kotila, jonka koko on 10,16 ha. Varsinainen energiavaraston aidattu alue on kooltaan n. 3 ha ja sijoittuu tilan kaakkoislaitaan Fingridin kantaverkkolinjan viereen. Tilan koillisnurkassa on Hyötytuuli Oy:n 1 ha:n suuruinen vuokra-alue, jolla sijaitsee Polusjärven tuulipuistoa palveleva sähköasema.

Kaavoitustilanne

Hankealueella ei ole kaavaa, mutta se rajautuu Vihannintien eteläpuolella olevaan ja 30.12.2025 lainvoiman saaneeseen Keskikylän osayleiskaavaan. Keskikylän osayleiskaavaan sisältyy niin

ikään 30.12.2025 lainvoiman saanut Keskikylän teollisuusalueen asemakaava, johon on suunnitteilla datakeskus. Keskikylän osayleiskaavan itä- ja länsipuolella on vireillä Hauksuonnevan tuulipuiston osayleiskaava.

Lähin voimassa oleva tuulipuistokaava 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, jotka kaikki ovat jo tuulivoimatuotannossa. Hankealueen kaakkoispuolella n. 4,5 km:n päässä on Leivinnevan entinen turvetuotantoalue, jonne on luvitettu n. 200 ha suuruinen aurinkopuisto. Puiston rakentamista ei ole vielä aloitettu.

Keskikylän alueelle kohdistuvan mielenkiinnon vuoksi kunta on laatinut Keskikylän alueen sähkövarastohankkeita varten toiminta-ohjeistuksen, jossa mm. edellytetään riittävien selvitysten tekemistä. Erityisesti on korostettu Liminkaojan suojelun kannalta tärkeänä asiana hulevesien hallinnan osoittamista.

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.

Hakijan esittämät perustelut sijoittamislualle

”1. Alueen soveltuvuus energiainfrastruktuurille: Hanke sijoittuu Fingridin Valkeuden sähköaseman välittömään läheisyyteen, kantaverkon solmukohtaan. Alue on jo nykyisin teknisen infrastruktuurin hallitsemaa, ja sen hyödyntäminen sähkövarastolle on alueidenkäytön kannalta tarkoituksenmukaista.

2. Hanke tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja energiahuollon varmuutta: Energiavarasto tukee sähköjärjestelmän

tasapainoa ja huoltovarmuutta. Hanke on linjassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan ja vireillä olevan energia- ja ilmastovaihe- ja maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.

3. Ei ristiriitaa kaavoituksen kanssa: Keskikylän osayleiskaava ja teollisuusalueen asemakaava ovat vireillä, ja niiden tavoitteena on mahdollistaa energiahuollon ja teollisuuden sijoittuminen alueelle. Hanke voidaan sovittaa yhteen näiden kaavahankkeiden kanssa, eikä se estä muiden aluevarausten toteutumista.

4. Ympäristövaikutukset hallittavissa: Hanke toteutetaan metsätaloustaloudessa olevalla alueella, jossa ei ole luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia erityiskohteita. Pohja- ja pintavesien suojelemiseksi toteutetaan muuntajille betoniset varoaltaat, sekä alueelle hulevesien viivytysratkaisut, mikä estää haitallisten aineiden pääsyn ympäristöön.”

Kuuleminen

RakL 63 § :n 3 mom mukaan kunnan on kuultava naapureita ja varattava heille tilaisuus mielipiteen esittämiseen sijoittamislupahakemuksen yhteydessä. Kuulemiskirjeet rajanaapureille on lähetetty 16.12.2025. Kuulutus sijoittamislupahakemuksen vireilläolosta on julkaistu kunnan sähköisellä ilmoitustaululla 16.12.2025 ja lehtikuulutuksella Raahelaisessa 23.12.2025.

Kuulemisen johdosta ei saatu palautetta määräaikaan 2.1.2026 mennessä.

Kaavoittajan lausunto

Valkeuden sähköaseman ympärille kohdistuu useita sähköntuottamiseen ja kulutukseen kohdistuvia hankkeita.

Voimaantulleiden Keskikylän kaavojen ja vireillä olevan Hauksuonnetan tuulivoimakaavan myötä Valkeuden ympäristön maankäyttö on laajasti suunniteltua. Yleiskaavojen reuna-alueille sijoittuvissa sähkövarastohankkeissa on katsottu voitavan edetä sijoittamislupien kunnan laatiman ohjeistuksen pohjalta.

Hakijan sijoittamislupahakemuksessa esittämät perustelut ja hankkeen yhteydessä tehdyt selvitykset tukevat sijoittamisluvan myöntämistä.

Energiavaraston sijoittaminen sähköaseman läheisyyteen ja kantaverkon viereen on infrastruktuurin kannalta tarkoituksenmukaista, kun liittymämatkat jäävät pieniksi. Vuokra-alueen toisen puolen jättämisellä luonnontilaan on pyritty turvaamaan mm. eläinten liikkumismahdollisuudet vuokra-alueen läpi. Vihannintien ja sähkövaraston väliin jätettävällä suojapuustolla voidaan lieventää myös rakentamisesta aiheutuvaa maisemahaittaa.

Sijoittamisluvan edellytyksiä tarkasteltaessa sovelletaan Rakl 45 § :än ja 46 § :än lisäksi myös alueidenkäyttölain 16 § :ää, jotka koskevat asemakaava-alueen ulkopuolelle ja suunnittelutarvealueelle rakentamisen edellytyksiä.

Alueidenkäyttölain 16 § :n pohjalta katson, että haettu rakentaminen:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista, koska
 - hanke ei häiritse viereisten kaavahankkeiden toteuttamismahdollisuuksia tai tulevaa kaavoittamista,
 - hanke edistää uusiutuvan energian hyödyntämistä ja on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista,
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista, koska:
 - alue on talousmetsää ja vuokra-alueesta suurin osa jää edelleen metsätalouskäyttöön ja mahdollistaa eläinten ja ihmisten liikkumisen
 - alueella ei ole merkittäviä luonto- ja kulttuuriarvoja tai suojelualueita;

3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta:

- liikennöinti alueelle tapahtuu jo olevalta tieverkolta,
- Fingridin kantaverkko kulkee vuokra-alueen vieressä,
- hanke ei edellytä kunnallistekniikan rakentamista,
- hanke hyödyntää olevaa infrastruktuuria tehokkaasti.

Tehtyjen selvitysten valossa sähkövaraston sijoittamisedellytykset kyseiselle paikalle ovat olemassa. Puollan sijoittamisluvan myöntämistä em. perustein.

Sijoittamisluvan ehdot:

- hulevesien käsittelystä ja johtamisesta pyydettävä kunnan ympäristötarkastajan lausunto rakentamislupavaiheessa
- rakentamisluvan hakemisen yhteydessä huomioitava POPELYn lausunnossa 21.10.2025 esitetyt asiat
- sähkövarastosta aiheutuva melu ei saa ylittää valtioneuvoston meluohjearvoja asutukselle
- alueen valaistus on toteutettava mahdollisimman häiriöttömästi

Liitteet:

- Sijoittamislupahakemus 8.10.2025
- Kiinteistörekisterin karttaote 13.10.2025
- Kiinteistörekisteriote 13.10.2025
- Lainhuutotodistus 13.10.2025
- Maanvuokra- ja käyttöoikeussopimus
- Valtakirja 2.9.2025
- Asemapiirros 11.12.2025
- Julkisivupiirustukset 23.9.2025
- Ympäristöselvitys 20.11.2025
- Hulevesimitoitus 5.11.2025
- Meluselvitys 29.10.2025
- Valaistussuunnitelma
- POPELYn lausunto 21.10.2025
- Alustava verkkoliittymä Valkeuden sähköasemaan
- Lehtikuulutus

- Naapurien kuuleminen

Asian valmistelijana on toiminut kaavoitusarkkitehti Jyrki Määttä.

Sovelletut lainkohdat:

RakL: 43 § , 45 § , 46 § , 62 § , 63 § , 64 § , 179 §

AL: 16 §

Ehdotus:

Kunnanhallitus

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

Päätös: