

Sijoittamislupa sähkövarastolle tilalla Mäntykangas 625-405-2-185

Khall 12.01.2026 § 8

168/10.03.00.03/2025

Haettu rakentaminen

”Helios Nordic Energy Finland Oy suunnittelee rakentavansa energiavarastoalueen Pyhäjoen Keskikylän seudulle, Fingridin Valkeuden sähköaseman lähistölle. Energiavaraston suunnittelualueeksi on vuokrattu kokonaisuudessaan 10 hehtaarin laajuinen hankealue (kiinteistöltä 625-405-2-185).

Hankkeen tarkoituksiin osoitetaan rakentamista noin 3 ha laajuiselle alalle. Alueelle on suunnitella akkujärjestelmä (BESS = Battery Energy Storage System), joka varastoi sähköenergiaa ja vapauttaa sitä tarpeen mukaan. Järjestelmä koostuu pääosin akkumoduuleista, inverttereistä eli vaihtosuuntaajista, erilaisista sähkökojeistoista, sekä muuntajista ja erillisestä laitetararakennuksesta. Hankealueelle on suunniteltu rakennettavan enimmillään noin 100 energiavarastokonttia, joista sähkö johdetaan Fingridin Valkeuden sähköasemalle, joko maakaapelilla tai ilmajohdoilla. Hankealueelle sijoitetaan suurjännitemuuntajineen erillinen sähköasema, jonka kautta liityntä Valkeuden asemalle järjestetään. Kokonaisuudessaan energiavaraston koko on noin 125 MW / 500 MWh.”

Hanke on yksityiskohtaisemmin esitelty liitteissä.

Lisätietoja

”Hankealueen rakennuksia/rakennelmia ei ole tarvetta liittää vesijohtoon tai viemäriverkkoon, eikä alueelle olla sijoittamassa pysyviä työpaikkoja.

Tieyhteys alueelle tullaan toteuttamaan asemapiirroksessa osoitetun mukaisesti, ELY-keskukselta haetaan asianmukaisesti liittymälupaa.”

Sijoittamisluvan tarve

Kunta on laatinut Valkeuden sähköaseman läheisyyteen sähkövarastoja koskevan ohjeistuksen, 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

Suunniteltu sähkövarasto sijoittuu Vihannintien pohjoispuolelle, aivan Elenian sähkönsiirtolinjan viereen. Pyhäjoen keskustajamaan on matkaa n. 15 km ja Vihannin kylälle n. 25 km. Vihannintien eteläpuolella n. 350 metrin päässä hankealueesta virtaa Liminkaoja ja n. 700 metrin päässä on Valkeuden sähköasema. Lähin asuinrakennus on n. 1000 metrin päässä alueen länsipuolella.

Vuokra-alue

10 ha:n suuruinen vuokra-alue sijoittuu tilalle 625-405-2-185 Mäntykangas Elenian sähkölinjan molemmille puolille. 3 ha suuruinen aidattu energiavarasto sijoittuu tämän sähkölinjan itäpuolelle, linjan länsipuoli jää luonnontilaan.

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, joka mahdollistaa datakeskuksen rakentamisen Keskikylälle. 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 suunniteltujen yksittäisten sähkövarastohankkeiden osalta kunta on laatinut 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

”Alueidenkäyttölain 16 § :n mukaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa. Kokonaisuutena arvioiden hanke on mahdollista toteuttaa maisemallisesti sopivalla tavalla eikä se vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista (Rakentamislaki 45 §). Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle (Rakentamislaki 46 §). Hankealueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa. Hanke katsotaan olevan yhteensovittavissa muiden maankäytön toimintojen kanssa niin, että se ei haittaa yhdyskuntatekniikan kehittämistä, liikenneväylien toteuttamista tai kaupungin palveluiden kehittämistä (Rakentamislaki 46 §). Lain mukaan 16 § :ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle

järjestämiselle, on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta, ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeen ei katsota aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.”

Kuuleminen

RakL 63 § :n mukaan 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

Hakija on esittänyt perusteet sijoittamislupalta ja teettänyt alueesta perusselvitykset. Infrastruktuurin kannalta vuokra-alueen sijainti sähkölinjan vieressä lähellä sähköasemaa hyvien liikenneyhteyksien varrella puoltaa sijoittamisluvan myöntämistä. Olevan infrastruktuurin hyödyntämismahdollisuus pienentää hankkeen negatiivisia vaikutuksia ympäristöön.

Tehdyissä selvityksissä ei ole noussut esille sellaisia luonto- tai ympäristöarvoja tai häiriintymiskohteita, joiden perusteella sijoittamislupaa ei voitaisi myöntää. Katson, että sijoittamislupahakemus ja sen mukana toimitetut liitteet tukevat sijoittamisluvan myöntämistä.

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:

- alue on talousmetsää ja vuokra-alueesta suurin osa jää edelleen metsätaloukseen ja mahdollistaa eläinten ja ihmisten liikkumisen
- alueella ei ole merkittäviä luonto- ja kulttuuriarvoja tai suojelualueita
- hakemuksen yhteydessä on esitetty hulevesien hallintasuunnitelma;

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

- liikennöinti alueelle tapahtuu jo olevalta tieverkolta,
- Elenian sähkölinja kulkee vuokra-alueen läpi,
- 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 pyydetty kunnan ympäristötarkastajan lausunto rakentamislupavaiheessa
- elinvoimakeskuksesta on saatava liittymälupa Vihannintielle
- sähkövarastosta aiheutuva melu ei saa ylittää valtioneuvoston meluohjearvoja asutukselle
- alueen valaistus on toteutettava mahdollisimman häiriöttömästi

Liitteet:

- Sijoittamislupahakemus 28.10.2025
- Kiinteistö tiedot 25.10.2025
- Maanvuokrasopimus
- Valtakirja 13.5.2025
- Yritysesittely ja kaupparekisteriote
- Hanke-esittely 26.10.2025
- Asemapiirros 29.10.2025
- ARK-kuvat 29.10.2025
- Selvitys sijoittamislupaa varten 17.11.2025
- Pintavesiselvitys ja -suunnitelma 19.9.2025
- Luontoselvitys 24.9.2025
- Meluselvitys 13.11.2025
- Lehtikuulutus 23.12.2025
- 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 päätöksen mukaista rakentamislupaa on haettava.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.