

Kaavoitus datakeskuksen sijoittamiseksi kiinteistöllä 583-402-23-23 / kaavoitussopimus

Kunnanhallitus 22.06.2026 § 228
95/10.02.02/2026

Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan kaavoitussopimuksen, ja valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan sen.
Päätös	Kunnanhallitus päätti hyväksyä liitteenä olevan kokouksessa muutetun kaavoitussopimuksen, ja valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan sen.
Käsittely	<p>Elinvoimajohtaja selosti asiaa keskeytetyn kokouksen aikana.</p> <p>Kunnanjohtaja teki kokouksessa seuraavan muutosehdotuksen liitteeseen: Kohdan 5. lause ”<i>Maankäyttösopimus laaditaan sopimusajankohtana voimassa olevan Pelkosenniemen kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisena.</i>” muutetaan seuraavasti: Maankäyttösopimus laaditaan kaavaratkaisusta riippuen sopimusajankohtana voimassa olevan Pelkosenniemen kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisena. Kohdan 8. lause ”<i>Uusi sopijaosapuoli sitoutuu kaikkiin Yhtiön velvoitteisiin kaavoitussopimuksen mukaisesti</i>” muutetaan seuraavasti: Yhtiö sitoutuu varmistamaan, että uusi sopijaosapuoli sitoutuu kaikkiin Yhtiön velvoitteisiin kaavoitussopimuksen mukaisesti.</p>
Perustelut	<p>Kunnanhallitus on 8.6.2026 § 202 hyväksynyt kaavoitusaloitteen kiinteistöllä 583-402-23-23. Kaavoituksen laatimista varten kunnan ja Tuulikolmion välille laaditaan kaavoitussopimus, joka koskee sekä osayleiskaavan että mahdollisen asemakaavan laatimista. Sopimuksessa sovitaan yhteistyöstä ja kaavoituksesta syntyneiden kustannusten korvaamisesta siten, ettei kunnalle aiheudu hankkeesta kaavoituskustannuksia. Yhtiö vastaa tarvittavista selvityksistä ja kunta puolestaan kaavoitusmenettelystä alueidenkäyttölain mukaisesti. Sopimuksessa ei ennakoida kaavan sisältöä eikä se velvoita kuntaa hyväksymään hanketta mahdollistavaa kaavaa.</p> <p>Esityslistan liitteenä on kaavoitussopimusluonnos.</p>
Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Emmi Mäkelä, elinvoimajohtaja Sari Niemi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	Tuulikolmio Oy maankäyttöinsinööri
Muutoksenhaku	Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.

Kunnanhallitus 08.06.2026 § 202

Päätösesitys	Kunnanhallitus: 1) Hyväksyy Tuulikolmio oy:n kaavoitusaloitteen ja päättää käynnistää
--------------	--

osayleiskaavoituksen sekä tarvittaessa asemakaavan laatimisen kiinteistöllä 583-402-23-23 datakeskusta varten.

2) Hyväksyy kaavoitusaloitteen mukaisesti kaavanlaatijaksi Granlund Oy:n.

Päätös

Kunnanhallitus:

1) Hyväksyi Tuulikolmio oy:n kaavoitusaloitteen ja päättää käynnistää osayleiskaavoituksen sekä tarvittaessa asemakaavan laatimisen kiinteistöllä 583-402-23-23 datakeskusta varten.

2) Hyväksyi kaavoitusaloitteen mukaisesti kaavanlaatijaksi Granlund Oy:n.

Käsittely

Annika Kostamo esitti, että asia palautetaan valmisteluun. Perusteluina hän esitti, että Kyseessä on mittava hanke, jonka prosessi tulee edetä hallitusti ja pohjautuen huolelliseen valmisteluun. Ennen osayleiskaavoituksen käynnistämistä tulee hankkeesta tiedottaa ja osallistaa kuntalaisia. Lisäksi tulee selvittää alustavasti hankkeen vaatimat infrat sekä niiden rahoitus- ja vastuutahot. Sähkölinjan riittävydestä on käytävä myös alustava neuvottelu ja selvitettävä hankkeen vaikutus sähkönsiirron hintoihin etenkin paikallisille asukkaille ja muille yrityksille. Esitys raukesi kannattamattomana.

Annika Kostamo jätti asiasta eriävän mielipiteen.

Perustelut

Tuulikolmio Oy esittää Pelkosenniemen kunnalle, että se käynnistää osayleiskaavoituksen datakeskuksen sijoittamiseksi Mairimännikön alueelle, kiinteistöllä 583-402-23-23, sekä tarvittaessa asemakaavan laatimisen vastaavalle alueelle. Määräala sijaitsee noin 3 km etelään Pelkosenniemen taajamasta, Pyhäntien varren ampumaradan läheisyydessä, kattaen noin 85 ha yksityisessä omistuksessa olevia maita. Tuulikolmio Oy:lla (yhtiöllä) on yksityisen maanomistajan kanssa tehtyyn esisopimukseen perustuva oikeus hakea kaavoitusta. Kaavoitusaloite ja hankealueen alustava karttarajaus ovat esityslistan liitteenä.

Alue sijoittuu Itä-Lapin ja Rovaniemen maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta myös muihin tarkoituksiin. Alueella ei ole yleiskaavaa tai asemakaavaa. Alue sijoittuu olemassa olevien teiden ja sähkölinjojen läheisyyteen.

Kaavoitusaloitteen hyväksyminen käynnistää osayleiskaavan laatimisen. Voimassa olevan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus hyväksyy kaavoitusaloitteet, jonka jälkeen kaavan vireille tulosta ilmoitetaan ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville. Kaavan laatimisen aikana selvitetään Alueidenkäyttölain mukaisesti erilaisia vaikutuksia mm. ympäristöön, elinkeinoihin ja asukkaisiin. OAS:ssa kuvataan tarkemmin mitä on suunnitteilla ja missä, kaavahankkeen osalliset, milloin ja miten alueen suunnitteluun voi vaikuttaa, arvioitu aikataulu, suunnittelutyön lähtökohdat, tavoitteet ja työn aikana tehtävät selvitykset sekä vaikutusten arvioinnit. Hanketta varten käynnistetään tarvittaessa ympäristövaikutusten arviointimenettely YVA-lain (252/2017) mukaisesti. Mikäli osayleiskaavoituksen edetessä ilmenee tarve asemakaavalle, alue myös asemakaavoitetaan.

Yhtiö esittää, että se vastaa kaikista kaavan ja hankkeen selvitysten laadinnasta ja niihin liittyvistä kuluista, ja että se laatii kunnan kanssa kaavoitussopimuksen, jossa asioista sovitaan. Kaavoituksesta vastaavaksi konsultiksi yhtiö esittää Granlund Oy:tä. Kunnan rooliksi yhtiö esittää kaavaprosessin lakisääteisten hallinnollisten tehtävien hoitamista.

Pelkosenniemen kunnan käytäntönä on, että se perii hallinnollisten tehtävien hoitamisen kustannukset maanomistajilta.

Kunnanhallitukselle esitellään hanketta tarkemmin kokouksen alussa.

Hakija

Tuulikolmio Oy on suomalainen tuulivoimakehittäjä, joka on perustettu vuonna 2011 yhteistyössä portugalilaisen Infraventus Groupin kanssa. Infraventus Group on kehittänyt uusiutuvaa energiaa vuodesta 1988. Infraventus Group oli vuonna 2008 yksi maailman suurimmista yksityisistä uusiutuvan energian kehittäjistä ja on ottanut ensimmäisenä käyttöön 1MW, 2MW, 3MW nimellistehon tuulivoimalat Euroopassa. Tuulikolmiolla on tällä hetkellä kehitteillä 1600MW tuulivoimahankkeita Suomessa, myös Pelkosenniemellä.

Vaikutusten ennakoarviointi

Kunnanhallituksen hyväksymän vaikutusten ennakoarviointiohjeen (2022) mukaan ennakoarviointi tulee tehdä, kun päätöksellä on välittömiä ja/tai pitkän aikavälin vaikutuksia kuntalaisten hyvinvointiin, elinoloihin ja terveyteen; päätös on strategisesti, toiminnallisesti tai taloudellisesti merkittävä; kyseessä on merkittävä muutos palveluissa tai kyseessä on uusi palveluiden järjestämistapa; tai päätöksellä on laajakantoisia, välittömiä ja/tai pitkän aikavälin suoria vaikutuksia tai merkittäviä epäsuoria vaikutuksia yritystoimintaan.

Taloudelliset vaikutukset

Datakeskushankkeen kaavoitusaloitetta voidaan pitää Pelkosenniemen kunnan kannalta merkittävänä elinvoima-, investointi- ja maankäyttökysymyksenä. Datakeskusten kysyntä on kasvanut nopeasti tekoälyn, pilvipalveluiden ja digitalisaation seurauksena. Finnish Data Center Associationin ja Rambollin selvityksen mukaan Suomessa julkisesti ilmoitettujen datakeskushankkeiden kokonaisvolyymi on noin 3,4 gigawattia, ja ala nähdään Suomessa miljardiluokan investointimahdollisuutena. Selvityksen mukaan esimerkiksi 100 megawatin datakeskus voi tuottaa kunnalle vuosittain arviolta noin 0,5–1,5 miljoonaa euroa kiinteistöverotuloja. Todellinen vaikutus riippuu hankkeen koosta, rakentamisvaiheesta, verotusarvoista ja rakennusten iästä, jotka tarkentuvat prosessin edetessä. Datakeskukset voivat parhaimmillaan houkutella ympärilleen muita teollisuus- ja palveluinvestointeja, millä on pitkällä aikajänteellä merkittävä taloudellinen lisäarvo.

Vaikutukset työllisyydelle, muille elinkeinoille ja asukkaille

Yhtiö on alustavasti arvioinut, että vuosia kestävien rakennustöiden aikana datakeskusalue työllistää satoja henkilöitä, ja myöhemmin datakeskuksen ollessa toiminnassa työllistämisaikutus voi olla noin 30-80 henkilöä. Pelkosenniemen mittakaavassa kymmenien ympärivuotisten työpaikkojen lisäystä voi pitää merkittävänä.

Pitkällä aikajänteellä datakeskusinvestointi vahvistaa toteutuessaan kunnan kiinteistöveropohjaa, lisää rakentamisvaiheen aluetaloudellista aktiivisuutta sekä luo mahdollisuuksia uudenaikaisiin energia-, lämpö- ja palveluratkaisuihin. Datakeskusten hukkalämmön hyödyntäminen on keskeinen osa hankkeiden kokonaisenergiatoteutusta, koska datakeskuksissa käytetty energia muuttuu käytännössä lähes kokonaan lämmöksi. Hukkalämpöön liittyy myös TKI-potentiaalia ja mahdollisuus muiden yritysten sijoittumiselle ja kasvulle alueella.

Alueen läheisyyteen sijoittuu ampumarata. Tavoitteena on laatia kaava-alue laaditaan siten, että ampumaradan toiminta voi jatkua kuten aiemminkin. Lapin liiton ampumarataselvityksen mukaan ko. rata on seudullisesti merkittävä, paikallinen rata, jonka omistaa Kemini-Lapin rhy. Radalla on arvioon mukaan 130 käyttäjää vuosittain. Maakuntakaavan määräysten mukaisesti alueen läheisyyteen ei tule suunnitella sijoitettavaksi uusia asuinalueita tai muita sellaisia toimintoja, jotka ovat herkkiä melulle.

Alueella toimii Pyhä-Kallion paliskunta. Alueelle on aiemmin tehty Lapin tuuli- ja aurinkovoimaselvitys, jossa alue on todettu aurinkovoimapotentialiseksi. Ko. selvityksen mukaan ennalta arvioiden alueen rakentamisella on vähäisiä vaikutuksia porojen laiduntamiseen ja poronhoitotöille.

Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole vakituista asumista, matkailutoimintaa tai virkistysalueita, joten näiltä osin hankkeella ei ennalta arvioiden olisi merkittäviä negatiivisia vaikutuksia muille elinkeinoille tai ihmisille.

Ympäristövaikutukset

Hankkeen aikana selvitetään hankkeen ympäristövaikutukset ja niiden lieventämiskeinot. Alue on mäntyvaltaista metsätalousmaata, joka hankkeessa muuttuisi teollisuusalueeksi. Alue sijaitsee sähkölinjojen ja valtatie välittömässä läheisyydessä, joten näiltä osin alueen rakentaminen ei ennalta arvioiden edellytä lisää rakentamista.

Etukäteen ei ole tiedossa, että kaavoitusaloitteen kohteena oleva alue olisi merkittävä tulvariskialue tai pohjavesialue.

Lähimmät valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY-alueet) sijaitsevat usean kilometrin päässä, VT 5:n ja Kemijoen välissä. Riippuen hankkeen kokoluokasta, maisemavaikutukset vähintään lähialueelle ovat ilmeisiä.

Kaavoitusaloitteen arviointi kunnan strategisten tavoitteiden näkökulmasta

Pelkosenniemen kuntastrategian (2026–2030) näkökulmasta hanke voi tukea kunnan tavoitteita erityisesti elinvoiman, investointien houkuttelun, taloudellisen kantokyvyn ja elinkeinorakenteen monipuolistamisen osalta. Kunnan elinkeino-ohjelman (2025–2028) mukaan kunnan elinvoimaisuus ja tulopohja edellyttää elinkeinotoiminnan laajentamista ja kehittämistä. Teollisen kokoluokan datakeskus lisäisi myös alueen kiinnostavuutta vihreän siirtymän investointihankkeita kohtaan, ja näin edistäisi elinkeino-ohjelman tavoitteita.

Edellä mainituilla perusteilla kunnanhallitus voi pitää perusteltuna kaavoitusaloitteen hyväksymistä ja kaavaprosessin käynnistämistä. Kaavoituksen aikana selvitetään tarkemmin hankkeen vaikutukset, vaihtoehdot ja toteuttamiskelpoisuus.

Valmistelija	vt. kunnanjohtaja Mikko Merikanto, elinvoimajohtaja Sari Niemi
Esittelijä	vt. kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	Tuulikolmio Oy

Elinvoimajohtaja
Maankäyttöinsinööri
Tekninen johtaja

Muutoksenhaku

Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.