

KAAVOITUSALOITE OSAYLEISKAAVAN JA ASEMAKAAVAN LAATIMISEKSI

li Datacampus – Metsäjakun alue, Iin kunta

Vastaanottaja: Iin kunta
Kunnanhallitus / kaavoitus

Aloitteen tekijät: Ingrid Capacity

Yhteyshenkilö:

Sanna Iveroth
Ingrid Capacity AB
Puh. +46739300111
Sähköposti: sanna.iveroth@ingridcapacity.com

Päiväys: 10.6.2026

Paikka: Ii

1. Aloite

Ingrid Capacity esittää Iin kunnalle osayleiskaavan ja asemakaavan laatimisen käynnistämistä Metsäjakun alueelle sijoittuvan datakeskushankkeen sekä alueen laajemman energia- ja datakeskustoimintoihin liittyvän maankäytön tarkastelemiseksi ja mahdollistamiseksi.

Aloitteen tavoitteena on käynnistää kaavoitusprosessi, jonka avulla alueelle voidaan osoittaa datakeskustoiminnan ja siihen liittyvän teknisen infrastruktuurin mahdollistava kaavaratkaisu.

Suunniteltu hanke on luonteeltaan pitkäaikainen, vaiheittain toteutettava digitaalisen infrastruktuurin hanke. Alueelle on tarkoitus mahdollistaa datakeskusrakennuksia sekä niiden edellyttämät sähkö-, jäähdytys-, varavoima-, tietoliikenne-, turvallisuus-, tie-, hulevesi- ja muut tekniset järjestelmät.

Hankkeen yleiskuvaus, alustava konsepti ja esittelyaineisto on esitetty **liitteessä 1**.

Aloitteen tekijät pyytävät Iin kuntaa käsittelemään tämän kaavoitusaloitteen ja tekemään päätöksen osayleiskaavan ja asemakaavan laatimisen käynnistämisestä Metsäjakun alueelle sekä sitä ympäröivälle laajemmalle alueelle kunnan ohjaamana kokonaisuutena.

2. Aloitteen tekijät

2.1 Ingrid Capacity

Ingrid Capacity toimii hankkeessa Suomen kehitystyön vetäjänä. Yhtiön rooliin kuuluu erityisesti paikallinen sidosryhmävuoropuhelu, maanomistukseen ja aluekehitykseen liittyvä koordinointi, kaavoitus- ja lupaprosessien edistäminen sekä sähkö- ja energiainfrastruktuuriin liittyvä kehitystyö.

Ingrid Capacity kehittää energiainfrastruktuuriin, sähköverkon joustavuuteen ja akkuenergiavarastoihin liittyviä hankkeita Pohjoismaissa ja Euroopassa. Hankkeen kannalta keskeistä on yhtiön kokemus sähköverkkolähtöisestä infrastruktuurikehityksestä, paikallisesta hankekehityksestä ja viranomaisprosesseista.

2.2 Hankkeen rakenne

Ingrid Capacity vastaa Suomen paikallisesta kehitystyöstä, kunnallisesta vuoropuhelusta, maanomistuksen ja kaavoituksen koordinoinnista, energiainfrastruktuuriin liittyvästä valmistelusta sekä datakeskuskonseptin kehittamisestä, kansainvälisestä asiakas- ja sijoittajavuoropuhelusta ja hankkeen kaupallisesta jäsentymisestä.

3. Suunnittelualue

Kaavoitusaloite koskee lin kunnassa sijaitsevaa Metsäjakun kiinteistön aluetta datakeskushankkeen keskeisenä suunnittelualueena sekä sitä ympäröivää laajempaa aluetta, jonka maankäyttöä tarkastellaan kunnan ohjaamassa osayleis- ja asemakaavoituksessa.

Suunnittelualue on nykytilassaan pääosin rakentamatonta maa- ja metsätalouskäytössä olevaa aluetta. Alustavan kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella alueella on talousmetsää, ojitettuja metsä- ja suoalueita sekä tavanomaisia metsäojitus- ja kulkuyhteysrakenteita. Alueella ei alustavan tarkastelun perusteella ole asemakaavoitettua taajama- tai teollisuusrakentamista. Tarkemmat luonto-, pienvesi-, vesitalous-, maaperä- ja rakennettavuustiedot selvitetään kaavaprosessin yhteydessä laadittavien selvitysten perusteella.

Alue sijoittuu lin kuntakeskuksen ja Jakkukylän suunnan laajemmalle maaseutu- ja metsäalueelle. Jakkukylän kylätaajama sijaitsee noin 13 kilometrin etäisyydellä lin keskustaajamasta. Suunnittelualueen tarkka sijainti suhteessa lin keskustaajamaan, Jakkukylän kylätaajamaan ja pääväyliin esitetään **liitekartassa**, johon täydennetään myös etäisyydet kartta-aineistosta mitattuina.

Suunnittelualueen alustava rajauskartta, sijainti suhteessa kuntaan sekä hankkeen alustava asemointi toimitetaan **liitteessä 2**.

Alueella on voimassa lin strateginen yleiskaava 2040, jossa alue on osoitettu teollisuuden kehittämisvyöhykkeeksi. Suunnittelualue sijoittuu kaavan selostuksessa esitettyyn ”Energia-li”-kehitysvyöhykkeeseen, joka pohjautuu kunnan kuntastrategiaan. Alueella ei ole voimassa olevaa osayleiskaavaa tai asemakaavaa.

Alustavat tiedot keskeisestä asemakaavan suunnittelualueesta ovat seuraavat:

- Alue: Metsäjakku, li
- Kiinteistötunnus: 564-421-34-9
- Alustava pinta-ala: noin 42 hehtaaria
- Kartta-aineistossa esitetty pinta-ala: noin 41,87 hehtaaria
- Suunniteltu käyttötarkoitus: datakeskuskampus ja siihen liittyvä tekninen infrastruktuuri

Alustava osayleiskaavan aluerajaus on kunnan tämänhetkisen arvion mukaan noin 380 hehtaaria. Alustava asemakaava-alue on arviolta noin puolet tästä. Rajaukset tarkentuvat kaavoituksen aloitusvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä.

Lopulliset osayleiskaavan ja asemakaavan rajaukset tarkentuvat kaavaprosessin aikana. Rajaukseen voi olla tarpeen sisällyttää varsinaisen datakeskusalueen lisäksi alueita tai varauksia, jotka liittyvät esimerkiksi tieyhteyksiin, sähköverkkoliityntään, sähköasemiin, kuituyhteyksiin, hulevesien hallintaan, palovesi- ja turvallisuusjärjestelyihin, suojavaikotekijöihin sekä hukkalämmön hyödyntämiseen liittyviin ratkaisuihin.

Maanomistusta, alueen hallintaa tai maanomistajan suostumusta koskeva aineisto toimitetaan kunnalle erikseen kunnan edellyttämässä muodossa.

4. Hankkeen tarkoitus ja pääsisältö

Hankkeen tarkoituksena on kehittää Metsäjakun alueelle suurimittakaavainen datakeskuskampus. Datakeskus palvelisi digitaalista infrastruktuuria, kuten pilvipalveluita, tekoälyä, datan tallennusta, suurteholaskentaa ja muuta korkean käytettävyyden tietoteknistä toimintaa.

Hanke ei ole tavanomainen yksittäinen toimitilarakennus, vaan teknisesti vaativa infrastruktuurikokonaisuus, joka koostuu useista toisiinsa liittyvistä toiminnoista. Alueelle voisi sijoittua muun muassa:

- datakeskusrakennuksia ja palvelinsaleja;
- sähköasemia ja muuntamoalueita;
- sähköjakelun teknisiä rakennuksia;
- jäähdytys- ja ilmanvaihtojärjestelmiä;
- mahdollisia varavoima- ja UPS-järjestelmiä;
- kuitu- ja tietoliikenneyhteyksiä;
- turvallisuus-, valvonta- ja kulunvalvontajärjestelmiä;
- huolto-, logistiikka- ja pelastusreitit;
- hulevesi-, kuivatus- ja palovesiratkaisuja;
- mahdollisia hukkalämmön talteenottoon ja hyödyntämiseen liittyviä rakenteita.

Datakeskustoiminta on ympärivuorokautista ja edellyttää korkeaa toimitusvarmuutta. Tämän vuoksi kaavoituksessa tulee huomioida erityisesti sähkösaannin varmuus, tietoliikenteen redundanssi, turvallisuusjärjestelyt, pelastusreitit, melunhallinta, hulevesien hallinta ja vaiheittainen toteuttaminen. Hankkeen koko, merkittävyys ja alueellinen vaikuttavuus edellyttävät myös Metsäjakun kiinteistöä ympäröivän lähialueen maankäytöllistä tarkastelua sekä alueen sisäisen ja sinne johtavan infrastruktuurin tarkastelua riittävän laajassa mittakaavassa.

5. Hankkeen alustava laajuus ja vaiheistus

Hanke on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Vaiheistus mahdollistaa sen, että alueen toteutus voidaan sovittaa yhteen sähköverkon kapasiteetin, lupaprosessien, kaupallisen kysynnän, teknisen suunnittelun ja investointipäätösten kanssa.

Alustava vaiheistus on seuraava:

Vaihe 0 – suunnittelu ja kaavoitus

Ensimmäisessä vaiheessa käynnistetään kaavoitus, tarvittavat selvitykset, viranomaisvuoropuhelu, alustava tekninen suunnittelu, sähköverkkokeskustelut sekä tie-, kuitu-, hulevesi- ja muun infrastruktuurin alustava tarkastelu.

Vaihe 1 – ensimmäinen datakeskusvaihe

Ensimmäinen toteutusvaihe voisi olla noin 100 MW:n kokoluokan datakeskusvaihe. Tällöin alustava rakennusten kokonaiskerrosala voisi olla noin 45 000–75 000 bruttoneliömetriä. Suunnittelun keskieletuksena voidaan käyttää noin 60 000 bruttoneliömetriä.

Vaihe 2 – pääkampus

Myöhemässä vaiheessa kokonaisuus voisi laajentua noin 250 MW:n pääkampukseksi. Tällöin alustava kokonaiskerrosala voisi olla noin 110 000–190 000 bruttoneliömetriä. Suunnittelun keskieletuksena voidaan käyttää noin 150 000 bruttoneliömetriä.

Vaihe 3 – pitkän aikavälin kampusvisio

Pitkällä aikavälillä hanke voisi sähköverkon, lupien ja markkinakysynnän salliessa kasvaa useiden satojen megawattien kokoluokkaan. Täyden kampuksen viiteskenaariona voidaan tarkastella noin 500 MW:n kokonaisuutta, jossa alustava kokonaiskerrosala voisi olla noin 225 000–375 000 bruttoneliömetriä. Suunnittelun keskieletuksena voidaan käyttää noin 300 000 bruttoneliömetriä.

Edellä esitetyt luvut ovat alustavia suunnitteluarvioita. Lopullinen mitoitus määräytyy kaavoituksen, teknisen suunnittelun, sähköverkkoratkaisun, lupien ja investointipäätösten perusteella.

6. Kaavoituksen tavoitteet

Kaavoituksen päätavoitteena on mahdollistaa Metsäjakun alueelle datakeskustoimintaan soveltuva maankäyttöratkaisu.

Kaavoissa tulisi mahdollistaa seuraavat kokonaisuudet:

1. datakeskusrakennusten rakentaminen;
2. datakeskuksen edellyttämä sähkö- ja energiainfrastruktuuri;
3. sähköasemat, muuntamot ja muut tekniset rakennukset;
4. jäähdytys-, ilmanvaihto-, varavoima- ja UPS-järjestelmät;
5. tietoliikenneyhteydet ja kuitureitit;
6. sisäiset huoltotiet, pelastustiet ja logistiikkayhteydet;
7. turvallisuusalueet, aidat, portit ja kulunvalvonta;
8. hulevesien hallinta, kuivatus ja palovesijärjestelyt;
9. vaihteittainen rakentaminen ja myöhempi laajentuminen;
10. mahdollinen hukkalämmön talteenotto ja hyödyntäminen.

Kaavamerkinnot ja -määräykset määrittellään tarkemmin osayleis- ja asemakaavatyön yhteydessä. Aloitteen tekijöiden näkemyksen mukaan kaavoissa tulee kuitenkin nimenomaisesti mahdollistaa datakeskus- tai palvelinkeskustoiminta sekä siihen liittyvä tekninen infrastruktuuri.

Mahdollisia kaavallisia ratkaisuja voivat olla esimerkiksi teollisuus-, teknisen huollon tai energihuollon alueita koskevat merkinnot sekä erityiset määräykset, jotka sallivat datakeskustoiminnan, sähköasemat, jäähdytysjärjestelmät, varavoimaratkaisut ja muut toiminnan edellyttämät rakenteet.

7. Perustelut kaavoituksen käynnistämiseksi

Kaavoituksen käynnistäminen on tarpeen, koska hanke edellyttää alueen maankäytön, rakennusoikeuden, infrastruktuurin, vaikutusten ja toteuttamisedellytysten kokonaisvaltaista tarkastelua.

Hanke on lin kunnan kannalta merkittävä erityisesti seuraavista syistä:

1. Uusi teollinen ja digitaalinen infrastruktuuri

Hanke voisi vahvistaa lin asemaa Pohjois-Suomen merkittävänä digitaalisen infrastruktuurin sijoittumiskuntana.

2. Pitkäaikainen investointi

Datakeskuskampus olisi toteutuessaan pitkäaikainen investointi, joka loisi alueelle pysyvää toimintaa useiksi vuosikymmeniksi.

3. Työllisyysvaikutukset

Hanke loisi työpaikkoja sekä rakentamisvaiheessa että operatiivisessa vaiheessa. Työpaikkoja syntyisi datakeskustekniikan, sähkön, automaation, jäähdytyksen, turvallisuuden, kiinteistöhuollon, logistiikan ja palveluiden aloille.

4. Paikalliset yritysmahdollisuudet

Rakentaminen ja käyttö voisivat luoda kysyntää paikallisille ja alueellisille yrityksille muun muassa

maanrakennuksessa, sähköurakoinnissa, LVI- ja jäähdytysratkaisuissa, huollossa, vartiointissa, logistiikassa, majoituksessa, cateringissa ja kunnossapidossa.

5. Kunnan veropohjan vahvistuminen

Datakeskusrakennukset ja tekninen infrastruktuuri voisivat vahvistaa lin kiinteistöveropohjaa merkittävästi. Lisäksi kunnallisvero vaikutuksia voi syntyä, mikäli osa työntekijöistä asuu lissä.

6. Hukkalämmön hyödyntäminen

Datakeskuksen hukkalämpö voi luoda mahdollisuuksia esimerkiksi kasvihuonetuotannolle, paikalliselle energiankäytölle tai muille teollisille lämmönkäyttäjille.

7. Koulutus- ja työvoimayhteistyö

Hanke mahdollistaa yhteistyön Oulun seudun oppilaitosten, kuten Oulun yliopiston, Oamkin, OSAO:n ja Ammattiopisto Luovin kanssa. Yhteistyö voi liittyä esimerkiksi datakeskusteknikoiden, sähkö- ja automaatio-osaajien, ICT-tuen ja turvallisuusalan koulutuspolkuihin.

Kaavoituksen käynnistäminen ei vielä merkitse hankkeen lopullista toteutuspäätöstä, vaan luo edellytykset selvittää hankkeen toteuttamiskelpoisuus, vaikutukset ja maankäytölliset reunaehdot asianmukaisesti.

8. Alustavat vaikutukset

8.1 Rakentamisvaiheen vaikutukset

Rakentamisvaiheessa hanke aiheuttaisi merkittävää työmaatoimintaa. Vaikutuksia syntyisi erityisesti maanrakennuksesta, kuljetuksista, työmaaliikenteestä, perustusten ja rakennusten rakentamisesta, sähkö- ja teknisen infrastruktuurin rakentamisesta sekä tilapäisistä työmaa- ja majoitustarpeista.

Nämä vaikutukset arvioidaan osayleis- ja asemakaavoituksen sekä myöhemmän lupasuunnittelun yhteydessä siinä laajuudessa kuin kunta ja toimivaltaiset viranomaiset edellyttävät.

8.2 Operatiivisen vaiheen vaikutukset

Operatiivisessa vaiheessa datakeskus olisi ympärivuorokautisesti toimiva tekninen laitos. Vaikutuksia tulee tarkastella muun muassa liikenteen ja huoltoliikenteen, melun, maiseman, rakennusten näkyvyyden, sähkönsiirron, sähköinfrastruktuurin, hulevesien ja kuivatuksen, turvallisuus- ja pelastusjärjestelyjen sekä paikallisten palvelu- ja työvoimavaikutusten näkökulmista.

8.3 Hukkalämpö ja kiertotalous

Datakeskukset tuottavat merkittäviä määriä lämpöä. Hankkeessa on tarkoitus selvittää mahdollisuudet ottaa hukkalämpöä talteen ja hyödyntää sitä paikallisesti. Mahdollisia käyttökohteita voivat olla esimerkiksi kasvihuonetuotanto, paikalliset lämpöverkot tai muut lämpöä hyödyntävät yritykset.

Alustavan tarkastelun perusteella jo 100 MW:n datakeskusvaihe voi tuottaa huomattavan määrän lämpöenergiaa. Lämmön hyödyntäminen edellyttää kuitenkin erillistä teknistä, taloudellista ja kaavallista tarkastelua sekä sopivien loppukäyttäjien löytymistä. Hukkalämmön hyödyntäminen tutkitaan yhtenä oleellisena tarkastelukulmana, ja sen mahdollistaminen kaavoitettavalle alueelle selvitetään kaavoituksen aikana.

9. Selvitysten määrittely kaavaprosessissa

Aloitteen tekijät tunnistavat, että hankkeen vaikutusten arviointi edellyttää riittäviä selvityksiä. Selvitysten tarkka sisältö, ajoitus ja laajuus määritellään lin kunnan, kaavoittajan ja toimivaltaisten viranomaisten kanssa kaavatyön käynnistyessä, erityisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä.

Aloitteen tekijät ovat valmiita käynnistämään kunnan ja viranomaisten edellyttämät selvitykset mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta niiden tulokset voidaan huomioida kaavaratkaisussa, hankkeen layout-suunnittelussa ja myöhemmässä lupavalmistelussa.

Mahdollinen YVA-menettelyn tarve arvioidaan erikseen yhteistyössä toimivaltaisten viranomaisten kanssa.

10. Kaavoituksen käynnistäminen, ohjaus ja kustannusten jakaminen

lin kunta ottaa kaavoituksen vastuulleen ja ohjaa osayleis- ja asemakaavoituksen valmistelua siten, että alueen maankäyttöä voidaan tarkastella yhtenä kokonaisuutena.

Koska alueella on useita energia- ja datakeskustoimintaan liittyviä kehittämistarpeita ja hankesuunnitelmia, kaavoituksen kustannukset on tarkoitus jyvittää kaavan sisällä asianmukaisesti hanketoimijoille.

Tarkemmat sopimukset kustannusten jaosta valmistellaan alueen hanketoimijoiden kanssa myöhemmässä vaiheessa, todennäköisesti syksyn 2026 aikana. Kaavoitusaloitteen hyväksyminen tai kaavoituksen käynnistäminen ei vielä sellaisenaan merkitse lopullista sitoutumista yksittäiseen kustannusjakoon ilman erillistä sopimusta.

11. Alustava aikataulu

Aloitteen tekijöiden tavoitteena on, että kaavoitusprosessi voidaan käynnistää vuoden 2026 aikana ja että kaava olisi lainvoimainen vuoden 2027 loppuun mennessä. Tarkempi aikataulu määritellään yhdessä lin kunnan ja kaavoittajan kanssa kaavatyön käynnistyessä.

Alustava eteneminen voisi olla seuraava:

1. kaavoitusaloitteen jättäminen lin kunnalle;
2. kunnan käsittely ja päätös osayleis- ja asemakaavoituksen käynnistämisestä;
3. kaavoituksen käynnistämisen- ja yhteistyösopimuksen valmistelu;
4. osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen;
5. tarvittavien selvitysten käynnistäminen OAS-vaiheen ja viranomaisvuoropuhelun perusteella;
6. alustavan layoutin tarkentaminen selvitysten ja viranomaispalautteen perusteella;
7. kaavaluonnosten laatiminen;
8. kaavaehdotusten laatiminen;
9. osayleiskaavan ja asemakaavan hyväksymiskäsittely;
10. rakentamislupien ja tarkemman toteutussuunnittelun valmistelu.

Alla oleva aikataulugraafi on alustava tavoiteaami. Se ei sido kunnan päätöksentekoa eikä korvaa kaavatyössä myöhemmin laadittavaa virallista aikataulua. Tavoitteena on, että kaava olisi lainvoimainen vuoden 2027 loppuun mennessä.

Vaihe	Q2/26	Q3/26	Q4/26	Q1/27	Q2/27	Q3/27	Q4/27
Aloite / päätös	•	•					
Sopimus / OAS		•	•				
Selvitykset		•	•	•	•		
Layout / tekniikka		•	•	•	•	•	
Luonnokset			•	•	•		
Ehdotukset					•	•	•
Hyväksyminen							•
Lupavalmistelu						•	•

12. Pyyntö lin kunnalle

Ingrid Capacity esittää, että lin kunta:

1. hyväksyy tämän kaavoitusaloitteen;
2. päättää osayleiskaavan ja asemakaavan laatimisen käynnistämisestä Metsäjakun alueelle ja sitä ympäröivälle laajemmalle energia- ja datakeskustoimintojen kehittämisalueelle;
3. nimeää hankkeelle kunnan yhteyshenkilön ja kaavaprosessin vastuuhenkilön;
4. päättää, että kaavoituksen kustannusten jaosta laaditaan tarkemmat sopimukset alueen hanketoimijoiden kanssa myöhemmässä vaiheessa;
5. määrittelee yhdessä aloitteen tekijöiden kanssa tarvittavat selvitykset;
6. käynnistää tarvittavan viranomaisvuoropuhelun;
7. mahdollistaa hankkeen jatko suunnittelun etenemisen rinnakkain kaavoitusprosessin kanssa.

Aloitteen tekijöiden näkemyksen mukaan kaavoituksen käynnistäminen on hankkeen kannalta ensimmäinen välttämätön askel. Kaavoitusprosessi mahdollistaa hankkeen vaikutusten, teknisten edellytysten, ympäristövaikutusten ja toteuttamiskelpoisuuden asianmukaisen arvioinnin.

13. Erillinen sitoumus datakeskuksen omistajaa tai operaattoria koskevasta neuvottelurajauksesta

lin kunta on kaavoitusprosessin ja hankkeen jatkovalmistelun yhteydessä asettanut edellytyksen, jonka mukaan Ingrid Capacity voi käydä datakeskuksen lopullista omistajaa, operaattoria tai muuta vastaavaa toteuttavaa osapuolta koskevia neuvotteluja ainoastaan Euroopan talousalueeseen kuuluvista maista tulevien osapuolten sekä Yhdysvalloista, Kanadasta, Japanista, Australiasta ja Uudesta-Seelannista tulevien osapuolten kanssa.

Aloitteen tekijät tunnistavat tämän edellytyksen osana hankkeen jatkovalmistelua ja sitoutuvat huomioimaan sen hankkeen kaupallisessa, teknisessä ja strategisessa valmistelussa.

Ingrid Capacityn allekirjoittama erillinen vahvistus toimitetaan kunnalle erillisenä ei-julkisena asiakirjana. Vahvistuksessa todetaan, että edellä mainittu neuvottelurajaus hyväksytään ja huomioidaan hankkeen jatkokehityksessä.

14. Liitteet

Tämän kaavoitusaloitteen liitteiksi toimitetaan seuraavat asiakirjat:

1. hankkeen esittelyaineisto;
2. suunnittelualueen alustava rajauskartta, sijaintikartta ja etäisyydet suhteessa lin keskustaajamaan, Jakkukylän kylätaajamaan ja pääväyliin;
3. Ingrid Capacityn sitoumus datakeskuksen omistajaa ja operaattoria koskevasta neuvottelurajauksesta (ei julkinen).

15. Allekirjoitus

Ingrid Capacity AB

Nicklas Bäcker

Nicklas Bäcker, Chief Strategy Officer
10.6.2026