

Pyhäjoen kunta  
Pyhäjoen kunnanhallitus  
Kuntatie 1  
86100 Pyhäjoki

Hyperco Oy  
Eteläesplanadi 22 A  
00130 Helsinki

---

**Kaavoitusaloite: Pyhäjoki, asema- ja yleiskaavan laatiminen kiinteistön 625-405-82-60 määräalalle sijoitettavaa datakeskushanketta varten**

### **Tausta**

Hyperco Oy tekee kaavoitusaloitteen asema- ja yleiskaavan laatimisesta Kunnanmetsä (kiinteistötunnus: 625-405-82-60) -nimisen kiinteistön **Liitteen 1** osoittamalle määräalalle sijoitettavaa datakeskushanketta varten. Hyperco Oy ja Pyhäjoen kunta ovat allekirjoittamassa kiinteistön määräalasta kiinteistökaupan esisopimuksen, jonka ehtojen täytyessä toteutetaan lopullinen kiinteistön kauppa Pyhäjoelta Hyperco Oy:lle.

Hyperco on suomalainen, vuonna 2020 perustettu kiinteistökehitysyhtiö, jonka päätoimialana on datakeskushankkeet. Hypercon datakeskushankkeiden tavoitteena on korostaa uusiutuvan energian merkitystä sekä datakeskustoiminnasta syntyvän hukkalämmön hyödyntämistä lähialueiden lämmityksessä. Yhtiön taustalla toimii institutionaalisia ja vakavaraisia sijoittajia, minkä lisäksi yhtiö toimii läheisessä yhteistyössä kansainvälisten datakeskuskäyttäjien – ja operaattorien kanssa. Tällä hetkellä yhtiöllä on omistuksessaan datakeskus pääkaupunkiseudulla sekä käynnissä olevia datakeskushankkeita pohjoismaissa.

### **Hanke**

Hankeen alustavana tarkoituksena on rakentaa asemakaavoitettavalle alueelle datakeskus, joka tullaan liittämään Valkeuden sähköasemaan. Hanke etenee niin, että aluksi kiinteistöä kehitetään sähkön ja muiden tarvittavien tukitoimintojen osalta, ja tämän jälkeen aloitetaan itse datakeskusrakennuksen rakentaminen. Datakeskushankeen tavoitteena on mahdollisuuksien

mukaan hyödyntää hankealueen viereen tulevan Hauksuonnevan tuulipuiston tuottamaa uusiutuvaa energiaa sekä hyödyntämään datakeskuksesta syntyvä hukkalämpö mahdollisimman tehokkaasti hankealueen läheisyydessä.

### **Kaavoituksen tavoitteet**

Tarkoituksena on asemakaavoittaa **liitteessä 1** esitetty alustava hankealue teollisuusalueeksi sekä yleiskaavoittaa **liitteessä 2** esitetty alustava alue. Lopullinen asema- ja yleiskaavoitettavan alueen raja- ja tarkentuu hankkeen ja kaavoituksen edetessä. Asemakaavoituksen tavoitteena on alueen kaavoittaminen mahdollisimman muuntojoustavasti siten, että se mahdollistaa alueen käytön datakeskustoimintaan sekä mahdollisimman laajasti muuhunkin toimintaan teollisuusalueen kaavamerkinnän sallimissa rajoissa. Koko alue tulee kaavoittaa kyseisellä kaavamerkinnällä, ja rakennusoikeutta on myönnettävä lain ja teknisten vaatimusten sallimissa rajoissa mahdollisimman paljon. Kaavoitettavan alueen rakennusoikeuden tehokkuusluvun tulee kuitenkin olla vähintään 0.3. Kaavoitettavan alueen tulee mahdollistaa teollisuusrakentaminen.

Yleiskaavassa on tarkoitus määritellä asemakaavoitettavan teollisuusalueen määrittelyn lisäksi sen mahdollinen laajentumisalue, samalla huomioiden lähialueen muu maankäyttö. Yleiskaavoituksen tavoitteena on alueen kaavoittaminen siten, että se mahdollistaa datakeskustoiminnan sekä sitä tukevien toimintojen ja hankkeiden sijoittamisen alueelle. Yleiskaavoitettavan alueen osalta lopulliset kaavamerkinnät tarkentuvat kaavaprosessin edetessä.

Kaavoituksen aikataulullisena tavoitteena on saada alueelle valmiit, Pyhäjoen kunnanvaltuuston tai -hallituksen hyväksymät asema- ja yleiskaavat vuoden 2025 loppuun mennessä. Ehdotuksena on, että kaavoitus käynnistetään mahdollisimman nopeasti ja tarvittavat selvitykset tullaan tekemään vuoden 2025 kevään ja kesän aikana.

### **Kaavoituksen toteuttaminen**

Kaavoituksen toteuttamisen osalta Hyperco esittää seuraavia toimia:

- Kunta käynnistää prosessin maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) mukaisen asemakaavan ja yleiskaavan laatimiseksi vuoden 2024 aikana.

- Hyperco Oy vastaa kokonaisuudessaan asema- ja yleiskaavan laadinnan, selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista sekä kuulutuskuluista ja muista kaavoitusprosessista syntyvistä kuluista.
- Pyhäjoen kunta vastaa itse tavanomaisista hallinnollisista kuluistaan, kuten kulut, joita syntyy kaavoituksen käsittelyvaiheisiin liittyvissä lakisääteisissä tehtävissä.
- Hankkeen lopullista kaavakonsulttia ei ole vielä valittu. Hyperco Oy on pyytänyt tarjoukset kokeneilta kaavakonsulteilta, joista yksi valitaan toteuttamaan kaavoitus. Hyperco sitoutuu käyttämään hankkeessa ammattimaisia sekä kokeneita resursseja tukemaan kaavoitusprosessissa.

Helsingissä 27.11.2024



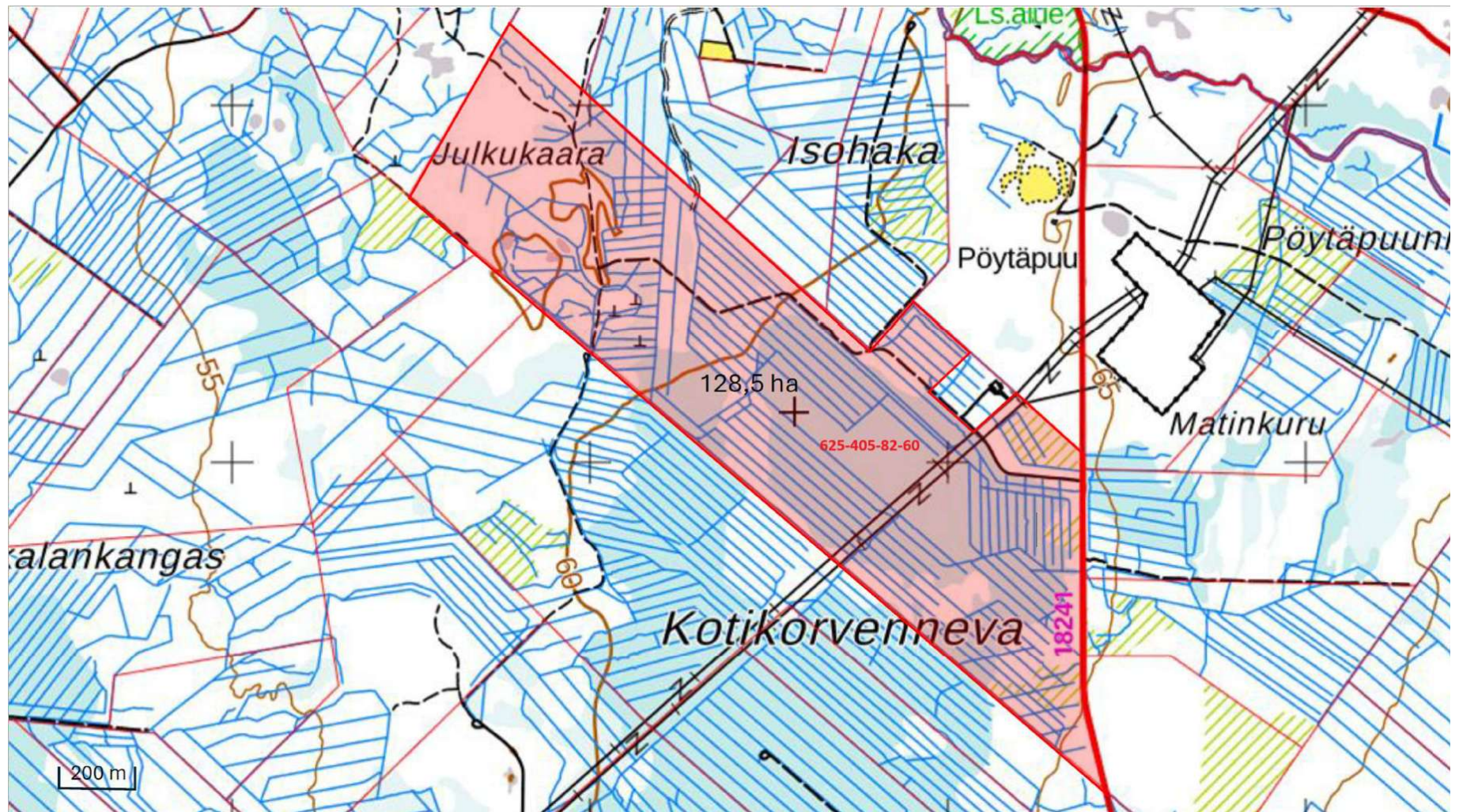
---

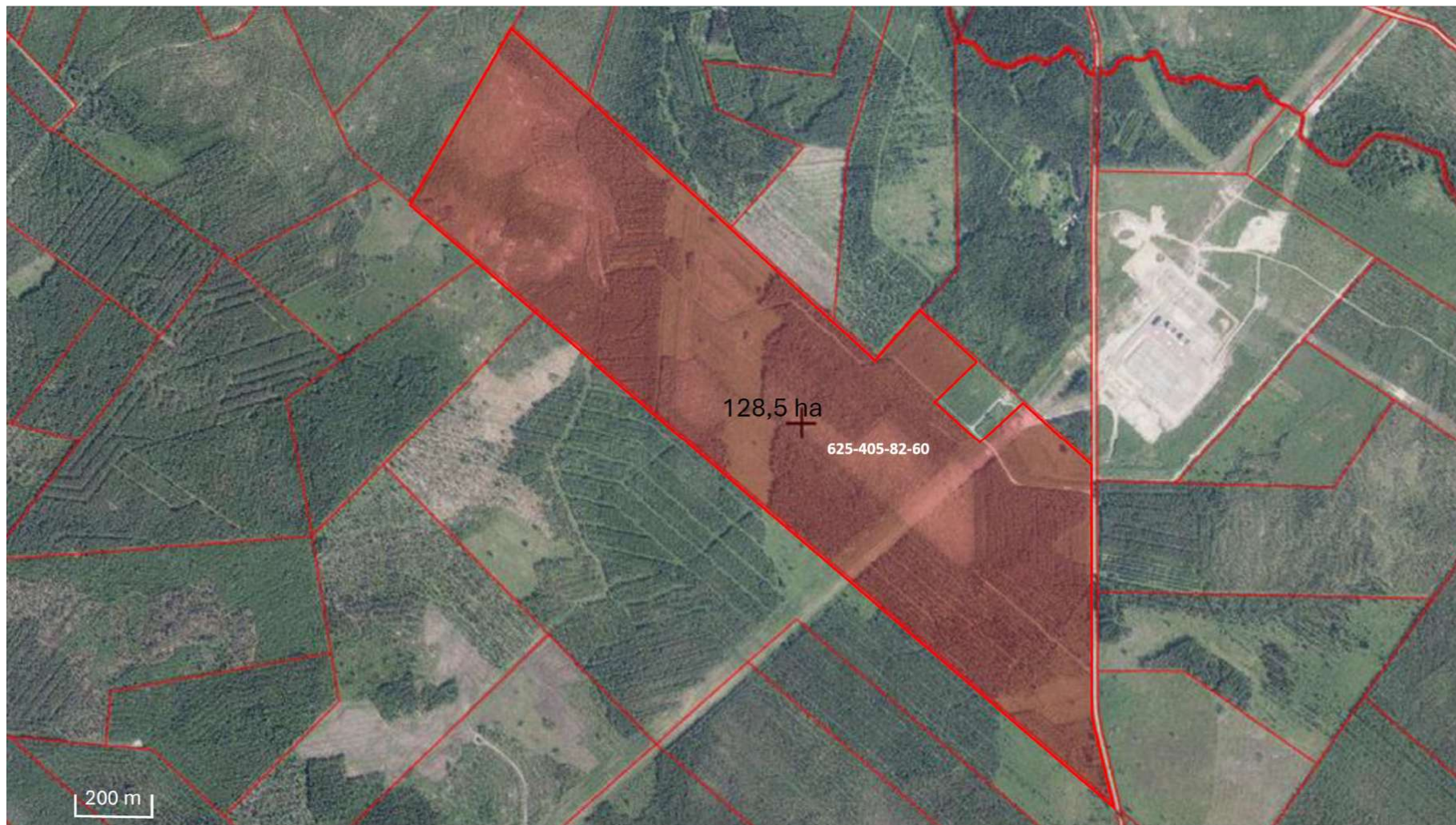
Timo Pohjanpalo  
Perustaja, hallituksen jäsen  
Hyperco Oy

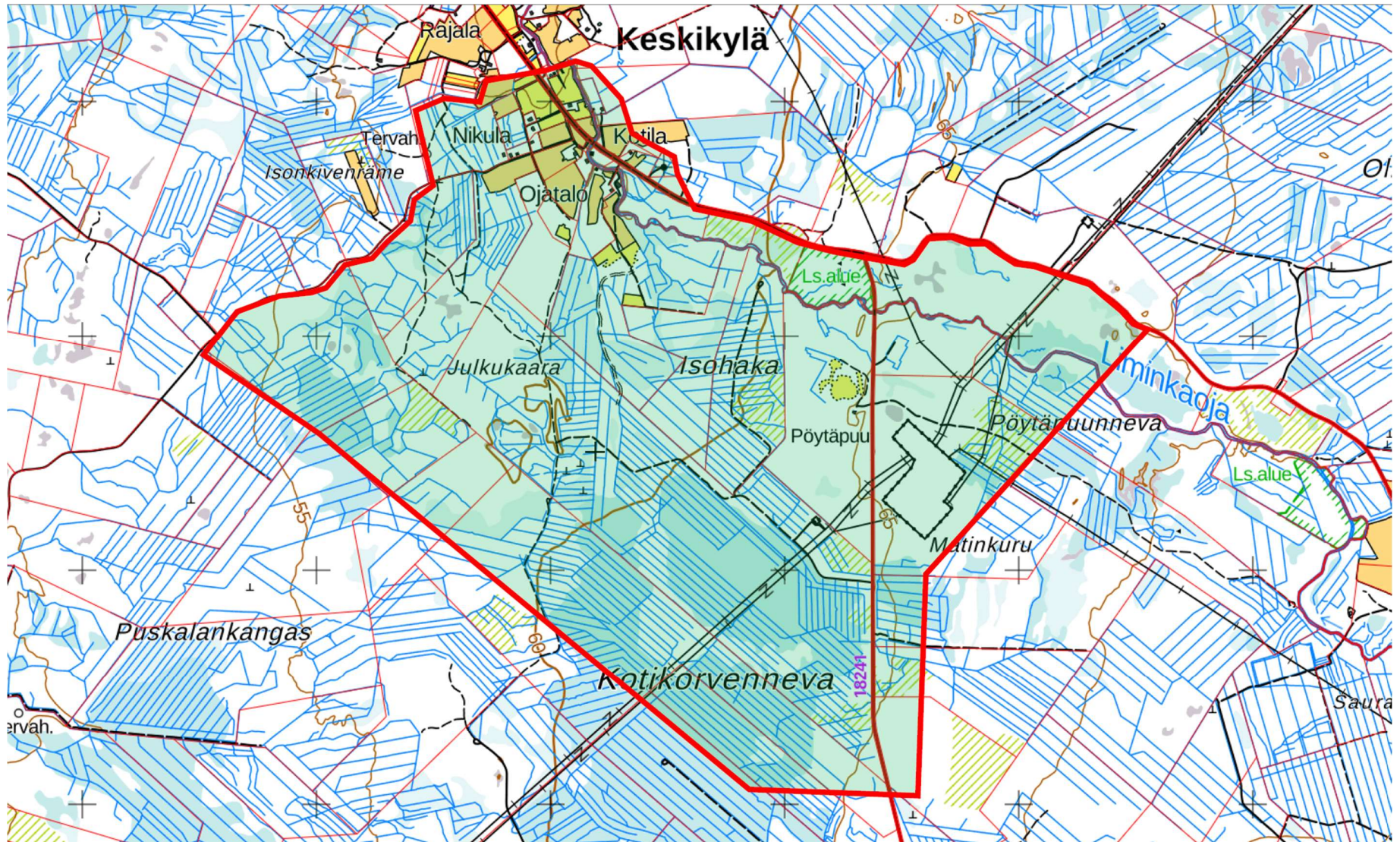
## **LIITTEET**

**Liite 1. Hankealueen alustava rajaus**

**Liite 2. Yleiskaavoitettavan alueen alustava rajaus**







Liite 2 – Yleiskaavoitettavan alueen alustava rajaus

