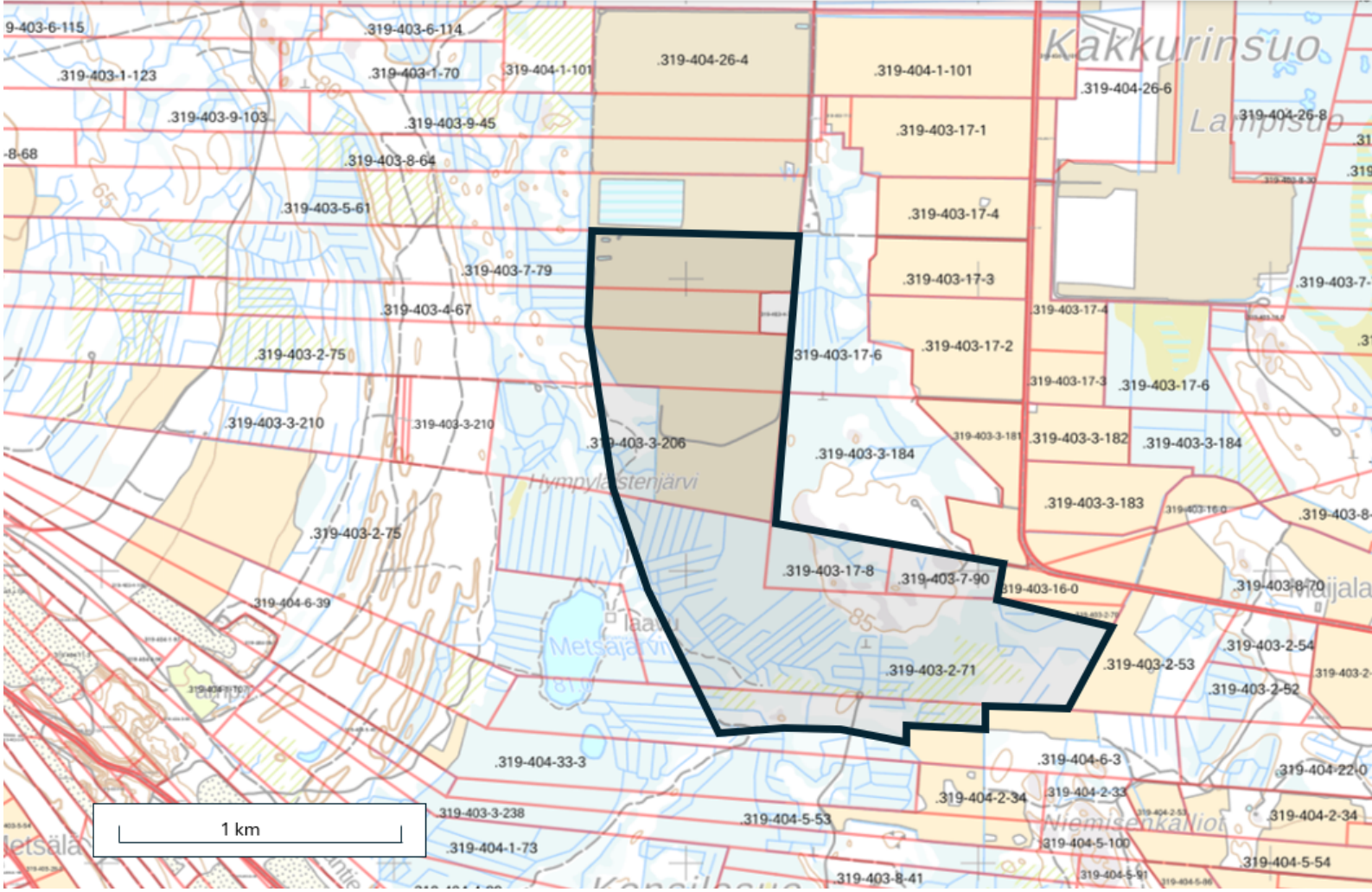


Kuva 1: Hakemusalue, Lamminsuo n. 149 ha (lähde: OAS 26.10.2026)

Vastaanottaja: Säkylän kunta / kunnanhallitus

Asemakaavan laatimishakemus

Green Unity Properties Oy / SAJM Holding Oy yhdessä perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä hakija) esittää Säkylän kunnalle alueidenkäyttölain (132/1999) mukaisen asemakaavan laatimisen käynnistämistä Säkylän datakeskushankkeen mahdollistamiseksi Köyliön Lamminsuon alueella. Hakemus korvaa 7.10.2026 jätetyn asemakaavan laatimishakemuksen, joka koski Karhumäen–Koivumäen aluetta, ja vastaa 20.10.2026 toimitettua muutospyyntöä hankkeen siirtämisestä Lamminsuolle. Hakija esittää, että kunta hyväksyy kaavan laatimishakemuksen ja käynnistää asemakaavan valmistelun liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS 26.10.2026, AKL 63 §) esitetyllä alustavalla suunnittelualueella. Kaava-alueen tarkka rajaus määräytyy kaavoituksen yhteydessä. Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta päätetään kunnan menettelyjen mukaisesti.

Tavoitteena on kehittää Säkylään merkittävä, vaiheittain rakentuva datakeskuskampus, joka hyödyntää alueen energia- ja tietoliikenneinfrastruktuuria sekä tukee Säkylän kunnan elinvoimaa ja investointiympäristöä pitkällä aikavälillä.

Kaavan laatimisen tarkoitus ja tavoitteet

Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa tavoitteena on toteuttaa noin 100 MW:n datakeskus siihen liittyvine tukitoimintoineen. Asemakaavoituksessa tutkitaan kokonaisuuden laajentamista noin 250 MW:n datakeskuskampukseksi. Toimintojen sijoittuminen, rakentamisen määrä ja vaiheistus

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/220fd41c-d475-426a-ab2f-72baae6c8b9c
visma sign
www.vismasign.com

tarkentuvat suunnittelun edetessä. Asemakaavalla muodostetaan toiminnallisesti yhtenäinen alue ja osoitetaan datakeskustoiminnan sekä sitä palvelevan sähköaseman, liikennejärjestelyjen ja muun teknisen huollon edellyttämät aluevaraukset.

Hanke käsittää datakeskusrakennusten lisäksi alueen sisäiset tie- ja sähkönsiirtoyhteydet, sähköasema- ja muuntamoalueen sekä mahdollisen akkuenergiavaraston. Sähköliityntää valmistellaan kaavoituksen rinnalla. Liityntä on alustavasti suunniteltu toteutettavaksi noin 8 km:n pituisella 2 × 110 kV:n liityntäjohdolla, ja liityntäratkaisu tarkentuu yhteistyössä verkkoyhtiöiden ja Fingrid Oyj:n kanssa. Suunnittelussa selvitetään myös hukkalämmön hyödyntämisen sekä aurinkovoiman ja energiavarastoinnin yhteensovittamisen mahdollisuuksia.

Tavoitteena on toteuttaa hanke tiiviissä yhteistyössä Säkylän kunnan, maanomistajien, verkkoyhtiöiden ja muiden keskeisten sidosryhmien kanssa. Asemakaavalla luodaan maankäytölliset edellytykset datakeskuksen ja sitä palvelevan infrastruktuurin toteuttamiselle.

Suunnittelualue sijoittuu Sun 5 Oy:n suunnitteleman Säkylän aurinkovoimahankkeen läntisen osa-alueen A etelä- ja lounaisosaan. Aurinkovoimahankkeen YVA-menettely ja datakeskuksen asemakaavoitus etenevät erillisinä prosesseina ja eri aikatauluissa, mutta niiden suunnittelu ja vaikutusten arviointi sovitetaan yhteen. Kaavoituksessa tarkastellaan erityisesti hankkeiden maankäytöllistä yhteensovittamista, sähkönsiirtoa ja yhteisvaikutuksia.

Suunnittelualueeseen kuuluu Säkylän kunnan omistama kiinteistö 319-403-2-71 sekä siihen rajautuvia yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä. Hakija esittää, että kunta sitoo kaavoitettavan ja myöhemmin myytävän kunnan omistaman alueen tälle hankkeelle kiinteistökaupan esisopimuksella, jonka ehdoista sovitaan erikseen. Hakijan tämänhetkinen hallintaoikeus yksityisomistuksessa oleviin kiinteistöihin perustuu vuokrasopimuksiin, ja maanomistajien kanssa neuvotellaan kiinteistökaupan esisopimuksista. Kaavoitettavan alueen lopullinen rajaus ja tarvittavat hallintaoikeudet täsmentyvät kaavatyön ja hankesuunnittelun yhteydessä.

Sähköliityntä ja käytettävissä oleva liityntäkapasiteetti varmistetaan jatkosuunnittelussa yhteistyössä Fingridin ja muiden tarvittavien osapuolten kanssa. Fingridin Verkkokiikarin ennustetiedon perusteella Huittisten 400 kV:n sähköasemalla on tulevaisuudessa kapasiteettia, mutta hankkeen sitova liityntämahdollisuus perustuu Fingridin kirjalliseen vahvistukseen ja myöhemmin tehtäviin sopimuksiin.

Kaavoituksen alustava tavoiteaikataulu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti:

- Aloitusvaihe 10–11/2026: kunnanhallituksen käynnistämispäätös, vireilletulon kuulutus, OAS nähtäville ja aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- Kaavaluonnosvaihe 11/2026–2/2027: valmisteluaineisto nähtäville 30 päivän ajaksi ja yleisötilaisuus.
- Kaavaehdotusvaihe 2–4/2027: kaavaehdotus julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja lausunnot.
- Hyväksymisvaihe 4–5/2027: kunnanvaltuuston hyväksymispäätös.

Aikataulu on alustava ja tarkentuu selvitysten, viranomaisyhteistyön, palautteen ja päätöksenteon perusteella. Tarkemmasta aikataulusta sovitaan Säkylän kunnan kanssa käynnistämisvaiheessa.

Hanketoimijan lähtökohtana on edistää datakeskushanketta ilman erillistä ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA). Menettelyn tarve selvitetään yhteistyössä Lupa- ja valvontaviraston kanssa hankkeen mitoituksen ja teknisten ratkaisujen tarkentuessa. Kaavoituksessa hyödynnetään aurinkovoimahankkeen YVA-menettelyn yhteydessä laadittuja selvityksiä soveltuvin osin; niiden

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/220fd41c-d475-426a-ab2f-72baae6c8b9c
visma sign
www.vismasign.com

soveltuvuus ja riittävyys tarkistetaan datakeskuksen asemakaava-alueen näkökulmasta. Aurinkovoimahankkeen YVA-aineisto ei sellaisenaan korvaa datakeskushankkeen edellyttämää vaikutusten arviointia.

Kaavan laatimisalueen tiedot

Hankealue sijaitsee Säkylän Köyliössä Lamminsuon alueella noin 8 km Säkylän keskustasta koilliseen, Kankaanpään kylän itäpuolella ja Satakunnan vankilan eteläpuolella. Alueen itä- ja pohjoispuolella kulkee Vankilantie (mt 12697), joka yhdistää Huittistentien (st 212) ja Pyhän Henrikintien (mt 2131). Alue on pääosin rakentamatonta metsätalousaluetta, jolla on ojitettuja metsä- ja suoalueita sekä entisiä turvetuotantoalueita, ja se sijoittuu nykyisen turvetuotantoalueen ympäristöön. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Metsäjärvi.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleis- eikä asemakaavaa. Voimassa olevien Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on pääosin vailla erityistä aluevarausmerkintää; alueen pohjoisosaan ulottuu turvetuotannon laajennusalueen merkintä (EO3). Alueen länsipuolella on voimassa Köyliön Kankaanpään osayleiskaava. Valmisteilla olevan Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmistelua seurataan kaavatyössä.

Alueen liikenne tukeutuu ensisijaisesti Vankilantiehen (mt 12697) ja sen kautta Huittistentiehen (st 212). Kulkuyhteydet, liittymäjärjestelyt ja mahdolliset tieverkon parantamistarpeet selvitetään kaavoituksen yhteydessä yhteistyössä tienpitoviranomaisen kanssa, ottaen huomioon erityisesti rakentamisen aikaiset raskaat kuljetukset. Alue sijaitsee luokiteltujen pohjavesialueiden ulkopuolella; länsi- ja lounaispuolella sijaitseva Säkylänharju–Virttaankankaan pohjavesialue sekä Säkylänharjun Natura 2000 -alue huomioidaan erityisesti hulevesien ja rakentamisen aikaisen vesienhallinnan suunnittelussa. Kaavoituksessa kiinnitetään erityistä huomiota muun muassa lähiasutukseen, meluun, hulevesien ja sammutusjätevesien hallintaan, turvemaapohjan rakennettavuuteen, maisemaan, kulttuuriympäristöön sekä luontoarvoihin.

Hakija on 20.10.2026 esittänyt hankkeen siirtämistä Lamminsuolle lähiasukkaiden esiin tuomien näkökohtien vuoksi. Hakijan alustavan tarkastelun mukaan lähin asuttu kiinteistö sijaitsee noin 1 km:n etäisyydellä. Datakeskuksen sijoittumista tukevat lisäksi suunniteltu sähkönsiirtoyhteys, alueelle suunniteltu laaja aurinkovoimahanke, olemassa olevat ja kehitettävissä olevat tietoliikenneyhteydet sekä Gasgrid Vetyverkot Oy:n suunnitteleman vedyn siirtoverkon Lounais-Suomen linjauksen läheisyys, joka mahdollistaa vedyn hyödyntämisen tutkimisen datakeskuksen varavoimaratkaisuissa.

Kunta: Säkylän kunta

Tila / RN:o: 319-403-2-71 (Säkylän kunta) sekä yksityisomistuksessa olevat 319-403-3-206, 319-403-2-75, 319-403-4-67, 319-403-17-8, 319-403-7-90, 319-403-7-79 ja 319-404-6-3, kokonaan tai osittain. Kiinteistöt tarkentuvat kaava-alueen rajauksen tarkentuessa.

Pinta-ala (m^2): noin 1 490 000 (noin 149 ha; alue tarkentuu kaavoituksen yhteydessä)

Selvitykset

Kaavoituksen lähtöaineistona hyödynnetään Sun 5 Oy:n aurinkovoimahankkeen YVA-menettelyn yhteydessä laadittuja selvityksiä: lepakko-, kasvillisuus-, liito-orava-, viitasammakko-, metsäkanalintu- ja pöllöselvitykset, nisäkkäiden lumijälkilaskennat sekä arkeologiset inventoinnit (2023–2024; kasvillisuusselvitys luonnosvaiheessa; OAS luku 4.1). Niiden alueellinen kattavuus,

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/220fd41c-d475-426a-ab2f-72baae6c8b9c
visma sign
www.vismasign.com

ajantasaisuus ja soveltuvuus tarkistetaan suhteessa noin 149 ha:n suunnittelualueeseen ja sähkönsiirtoyhteyksiin.

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan tai täydennetään alustavasti liikenneselvitys, ympäristömeluselvitys ja melumallinnus (ml. jäähdytys- ja varavoimalaitteet), hulevesi- ja vesienhallintaselvitys (ml. sammutusjätevedet), maisemaselvitys näkyvyysanalyyseineen ja havainnekuvineen, kunnallisteknisten verkostojen, vesihuollon, sähköaseman ja sähkönsiirron toteuttamisedellytysten tarkastelu, ilmasto- ja hiilivaikutusten arviointi sekä varavoimakoneiden päästöjä koskeva ilmanlaatuselvitys (OAS luku 4.2). Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan datakeskuksen, aurinkovoimahankkeen, sähköaseman ja sähkönsiirtoyhteyksien yhteisvaikutukset. Selvitystarpeet tarkennetaan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa.

Hakija, yhteyshenkilö, laskutusosoite, kustannukset

Hakija: Green Unity Properties Oy / SAJM Holding Oy yhdessä perustettavan yhtiön lukuun. Hankkeen yhteyshenkilöt ovat Ilkka Leskelä ja Jesse Pääkkönen.

Sähköposti: ilkka@ileracing.fi / jesse@umg.fi

Puhelin: +358 50 376 3446 / +358 40 511 6425

Postiosoite ja laskutusosoite: Aku Korhosen tie 8, 00440 Helsinki

Kustannukset: Hakija vastaa kokonaisuudessaan asemakaavan laadinnan, selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista sekä kuuluttamis- yms. kuluista.

Lisäksi Säkylän kunta perii hakijalta kunnassa voimassa olevien kaavoituksesta ja muista kaavoitukseen liittyvistä viranomaistehtävistä perittävien maksujen mukaisesti kustannukset kaavahankkeen käsittelystä ja kaavoituksen ohjauksesta. Kunnan ja hakijan tehtävät, kustannusvastuut ja muut ehdot sovitaan kaavoituksen käynnistämissopimuksessa.

Asiamiehet

Hakija käyttää kaavoituskonsulttina Projoplan Oy:tä, jolla on kattava kokemus vastaavista hankkeista ja hyvät valmiudet toimia kaavatyössä kunnan ja hanketoimijan tukena.

Petri Tuormala, kaavoituksen projektipäällikkö, puh. 040 575 6107, sähköposti:
petri.tuormala@projo.fi
www.projoplan.fi

Kaavoituksen toteuttamiseen, kustannusten korvaamiseen ja mahdollisiin muihin sopimusjärjestelyihin liittyvistä periaatteista sovitaan tarvittaessa erikseen Säkylän kunnan ja hanketoimijan kesken. Mahdollisen maankäyttösopimuksen tarve ja sisältö tarkentuvat kaavoituksen edetessä. Kunnan omistaman alueen osalta hakija esittää kiinteistökaupan esisopimusta edellä kuvatusti.

Liitteet

1. Liite_1_Säkylän_datakeskuksen_asemakaava_OAS_26_10_2026 (osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.10.2026)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/220fd41c-d475-426a-ab2f-72baae6c8b9c
visma sign
www.vismasign.com

Allekirjoitukset / päivämäärä

Säkylässä 3.11.2026

Green Unity Properties Oy / SAJM Holding Oy yhdessä perustettavan yhtiön lukuun

_____

Green Unity Properties Oy
Ilkka Leskelä

_____

SAJM Holding Oy
Seppo Malmi

Yhteyshenkilöt, lisätietoja

Ilkka Leskelä ja Jesse Pääkkönen vastaavat mielellään tätä hakemusta ja hanketta koskeviin kysymyksiin.

Ilkka Leskelä: +358 50 376 3446

Sähköposti: ilkka@ileracing.fi

Jesse Pääkkönen: +358 40 511 6425 / jesse@umg.fi

Posti- ja laskutusosoite: Aku Korhosen tie 8, 00440 Helsinki

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/220fd41c-d475-426a-ab2f-72baae6c8b9c
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 5 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Seppo Arvo Johannes Malmi
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: SAJM Holding Oy
fc06f03e-81c1-4d29-96ef-39b4aea4d009 - 2026-11-03 15:56:55 UTC +02:00
BankID / MobileID - 5e5f93b2-cb9f-4b85-be9a-1adfbf85da46 - FI
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Ilkka Pellervo Leskelä
iLe Racing Oy, FI29900459, 01820, 01820, 01820
c3398657-e330-4b94-8bac-a417536ab655 - 2026-11-06 12:51:39 UTC +02:00
BankID / MobileID - c5c7d1d4-da44-4c20-b4c7-45041d005a32 - FI
Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/fi/document-check/220fd41c-d475-426a-ab2f-72baae6c8b9c
visma sign
www.vismasign.com