

Ympäristölautakunnan lausunto Northern DC AS tekoälydatakeskuksen poikkeamislupahakemukseen

270/11.00.00/2026

Ympäristölautakunta 17.06.2026 § 38

Kiteen kaupungin maankäyttö pyytää Kiteen ympäristölautakunnan lausuntoa rakentamislain (751/2023) 57 §:n mukaiseen poikkeamislupahakemukseen. Poikkeamislupahakemuksen kohteena on Puhoksen teollisuusalueella sijaitseva Kiteen kaupungin omistama Teollisuusalue -kiinteistö (260-426-25-14).

Northern DC AS hakee poikkeamista Puhoksen/Suorlahden teollisuusalueen asemakaavan kaavamääräyksistä. Poikkeamista haetaan sekä asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta että rakennustehokkuudesta, sillä datakeskuksen kokonaiskerrosala ylittää asemakaavan mukaisen tehokkuusluvun. Asemakaavassa suunnitellun datakeskuksen rakennuspaikka on merkitty maa-ainesten ottoalueeksi (EO-1). Asemakaavassa maa-ainestenoton päätyttyä alue on osoitettu teollisuus- ja varastokäyttöön. Puhoksen teollisuusalueen asemakaava määrää Teollisuusalue -kiinteistön tehokkuusluvuksi $e = 0,15$. Suunnitellun datakeskuksen kokonaiskerrosala vaatii tontille tehokkuuslukua $e=0,6$.

Poikkeamislupahakemuksen mukaan Teollisuusalue -kiinteistölle rakennetaan uusi nestejäähdytteinen tekoälydatakeskus, jonka I-II kerroksisten rakennusten kokonaiskerrosala on 61 090 k-m². Rakennusten vesikaton korkeus on noin 8 metriä maanpinnasta. Konesalien katoille sijoitettavien jäähdytyslaitteiden vuoksi korkeimmat tekniset rakenteet ulottuvat noin 18 metrin korkeuteen.

Rakentamislain 57 §:n mukaan poikkeamiselle on oltava erityinen syy, eikä poikkeaminen saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen ei myöskään saa vaikeuttaa luonnonsuojelun eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamista ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Valmistelijat: ympäristöpäällikkö Marjo Tikka, puh. 040 105 1304, marjo.tikka@kitee.fi ja lupasihteeri Johanna Päivinen, puh. 040 105 1227, johanna.paivinen@kitee.fi

Esittelijä: ympäristöpäällikkö Marjo Tikka, puh. 040 105 1304, marjo.tikka@kitee.fi.

Päätösehdotus

Kiteen ympäristölautakunta lausuu poikkeamislupahakemukseen seuraavaa:

Poikkeamislupahakemuksen mukainen datakeskus sijoittuisi Puhoksen alueen teollisuusalueella sijaitsevalle maa-ainestenottoalueelle. Kyseessä on jo ennestään ihmistoiminnan muokkaama alue, eikä hankkeen

toteuttaminen siten lähtökohtaisesti aiheuta merkittävää haittaa luonnonarvoille tai hiilinieluna toimivalle metsäalueelle.

Poikkeamislupahakemuksen mukaan kiinteistölle rakennetaan maa-aineksesta vallia melu- ja maisemasuojaksi. Hakemuksella todetaan, että hankkeen melu- ja maisemavaikutuksia on arvioitu suunnittelun yhteydessä. Hakemuksen liitteenä olleeseen asemapiirrookseen maa-ainesvalleja ei ole kuitenkaan esitetty. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää havainnekuvat erityisesti Puhoksen kylän sekä valtatie 6:n suunnista, jotta hankkeen maisemavaikutuksia voidaan arvioida riittävällä tarkkuudella. Rakentamislain mukaan yhtenä rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä arvioitavana sijoittumisen edellytyksenä on, että rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Hakemukseen sisältyy alustava arvio datakeskuksen aiheuttamasta melutasosta, jonka mukaan voimassa olevat ohjeavot eivät ylitä lähimmissä häiriintyvissä kohteissa. Hakemuksesta ei kuitenkaan ilmene, koskeeko esitetty arvio ainoastaan datakeskuksen normaalikäyttöä vai sisältääkö se myös varavoimageneraattoreiden käyttötilanteet. Ympäristölupavaiheessa tulee esittää tarkennettu melumallinnus, jossa arvioidaan erikseen muun muassa jäähdytyslaitteiden (korkeus noin 18 m) melun leviämistä sekä varavoimageneraattoreiden aiheuttamaa melutasoa.

Poikkeamislupahakemuksessa hankkeen ympäristövaikutuksia on kuvattu varsin yleisellä tasolla. Ympäristövaikutusten arviointia tulee tarkentaa ympäristölupahakemuksen yhteydessä. Hakemuksessa ei myöskään ole esitetty tietoa siitä, edellyttääkö hanke ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA-menettely). YVA-menettelyn tarpeesta pyydettävä kirjallinen lausunto Lupa- ja valvontavirastolta rakentamislupavaiheessa. Hakemuksessa ei ole esitetty tietoja datakeskuksen tai varavoimageneraattoreiden tehosta eikä myöskään datakeskuksessa syntyvän hukkalämmön hyödyntämisestä. Ympäristönsuojelulain mukaisen ympäristöluvan tarve määräytyy varavoimageneraattoreiden yhteenlasketun polttoainetehon perusteella (ympäristönsuojelulain 2014/527, liite 1, kohta 3a). Mikäli varavoimageneraattoreiden kokonaisteho ylittää 50 MW, edellyttää hanke Lupa- ja valvontaviraston myöntämää ympäristölupaa. Tätä pienemmät hankkeet edellyttävät kunnan myöntämää ympäristölupaa tai toiminnan rekisteröintiä.

Mikäli datakeskus vaatii ympäristöluvan, tulee ympäristölupahakemuksessa tarkentaa varavoimageneraattoreiden tarvitseman polttoaineen varastointia ja muita datakeskuksen aiheuttamia ympäristövaikutuksia.

Päätös

Esittelijä teki kokouksessa muutetun päätösehdotuksen seuraavasti:

Kiteen ympäristölautakunta lausuu poikkeamislupahakemukseen seuraavaa:

Poikkeamislupahakemuksen mukainen datakeskus sijoittuisi Puhoksen alueen teollisuusalueella sijaitsevalle maa-ainestenottoalueelle. Kyseessä on jo ennestään ihmistoiminnan muokkaama alue, eikä hankkeen toteuttaminen siten lähtökohtaisesti aiheuta merkittävää haittaa luonnonarvoille tai hiilinieluna toimivalle metsäalueelle.

Poikkeamislupahakemuksen mukaan kiinteistölle rakennetaan maa-aineksesta vallia melu- ja maisemasuojaksi. Hakemuksella todetaan, että hankkeen melu- ja maisemavaikutuksia on arvioitu suunnittelun yhteydessä. Hakemuksen liitteinä olleeseen asemapiirrokseseen maa-ainesvalleja ei ole kuitenkaan esitetty. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää havainnekuvat erityisesti Puhoksen kylän, Kantatien sekä Oriveden suunnista, jotta hankkeen maisemavaikutuksia voidaan arvioida riittävällä tarkkuudella. Rakentamislain mukaan yhtenä rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä arvioitavana sijoittumisen edellytyksenä on, että rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Hakemustekstissä on mainittu, että "Rakennusten vesikaton korkeus on noin 8 metriä maanpinnasta. Konesalien katoille sijoitettavien jäähdytyslaitteiden vuoksi korkeimmat tekniset rakenteet ulottuvat noin 18 metrin korkeuteen." Asemapiirustuksessa on esitetty, että rakennuksen toimisto-osa on kaksikerroksinen ja korkeudeltaan h=9m. Samassa piirustuksessa yksikerroksisten datahallien korkeudeksi on merkitty h=15m sekä teksti "jäähdytyslaitteet katolla". Hakemukselle liitettyjen havainnekuvien mukaan datahallien korkeus ei ole 15 metriä; havainnekuvien mukaan se ei ole yli kuutta metriä korkeampi kuin toimisto-osa. Mielestämme datahallin korkeus h=15m ja hakemustekstissä 8m on näin ollen ristiriita, joka tulee selvittää ja tarkentaa asiakirjoihin ennen poikkeamisluvan myöntämistä. Asemapiirroksessa on esitetty korko +92.2 rakennusalueen eteläosassa lähellä rakennettavaa sähkökeskusta, mutta varsinaisen datakeskusrakennuksen kohdalla ei ole esitetty korkoja. Asemapiirroksessa on maininta, että "Tontin maisemointi myöhemmän suunnitelman mukaan". Oletamme asemapiirroksen perusteella, että rakennuksen lähellä olevat maanpinnan korkotasot tulisivat olemaan noin +92. Tietojemme mukaan tämänhetkinen korko alueella on luokassa +96. Näin ollen alueella voi olla tarpeen tehdä vielä maansiirtoja.

Alueella voimassa oleva asemakaava sallii korkeintaan 2 kerroksisen rakennuksen rakentamisen. Asemakaava ei ota tarkemmin kantaa rakennusten varsinaiseen korkeuteen, mutta rakennuksen soveltuvuus rakennuspaikalle ja asemakaavan mukaisuus ovat mm. kriteerejä rakentamisluvan myöntämiselle (RakL 44 §). Teollisuusalueella rakennusten tavanomaiset kerroskorkeudet voivat vaihdella merkittävästikin ja 8/9 metrin korkuista hallia, voidaan pitää hyvin tavanomaisena vielä korkeutensa puolesta. Hakemuksen mukaan rakennuksen katolle asennettavien teknisten laitteiden takia korkeus on korkeimmillaan kuitenkin jo 18 metriä maanpinnasta. Tämä voi osaltaan aiheuttaa jo vaikutuksia maisemaan, koska rakennuspaikka sijaitsee suhteellisen korkealla maastonkohdalla mm. Oriveden suuntaan nähden. Teknisten laitteiden laajuus tai niiden ulkonäkö ei ole tiedossa poikkeamisluvan lausuntoaineistossa, joten tarkemmin asiaan ei voida ottaa kantaa.

Edellä esitetyn perusteella ennen poikkeamispäätöksen tekemistä on syytä varmistaa tarvittaessa rakennuspaikan nykyinen korkoasema mittauksin sekä tarkentaa rakennuksen lopulliset korkoasemat. Tämä selvittää myös mahdollisia maa-aineisten siirtämisen määriä sekä helpottaa arvioimaan rakentamisen soveltuvuutta ja sijoittamisen edellytyksiä rakennuspaikalle.

Hakemukseen sisältyy alustava arvio datakeskuksen aiheuttamasta melutasosta, jonka mukaan voimassa olevat ohjeet eivät ylity lähimmissä häiriintyvissä kohteissa. Hakemuksesta ei kuitenkaan ilmene, koskeeko esitetty arvio ainoastaan datakeskuksen normaalikäyttöä vai sisältääkö se myös varavoimageneraattoreiden käyttötilanteet.

Ympäristölupavaiheessa tulee esittää tarkennettu melumallinnus, jossa arvioidaan erikseen muun muassa jäähdytyslaitteiden (korkeus noin 18 m) melun leviämistä sekä varavoimageneraattoreiden aiheuttamaa melutasoa.

Poikkeamislupahakemuksessa hankkeen ympäristövaikutuksia on kuvattu varsin yleisellä tasolla. Ympäristövaikutusten arviointia tulee tarkentaa ympäristölupahakemuksen yhteydessä. Hakemuksessa ei myöskään ole esitetty tietoa siitä, edellyttääkö hanke ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA-menettely). YVA-menettelyn tarpeesta pyydettyä kirjallinen lausunto Lupa- ja valvontavirastolta rakentamislupavaiheessa. Hakemuksessa ei ole esitetty tietoja datakeskuksen tai varavoimageneraattoreiden tehosta eikä myöskään datakeskuksessa syntyvän hukkalämmön hyödyntämisestä. Ympäristönsuojelulain mukaisen ympäristöluvan tarve määräytyy varavoimageneraattoreiden yhteenlasketun polttoainetehon perusteella (ympäristönsuojelulain 2014/527, liite 1, kohta 3a). Mikäli varavoimageneraattoreiden kokonaisteho ylittää 50 MW, edellyttää hanke Lupa- ja valvontaviraston myöntämää ympäristölupaa. Tätä pienemmät hankkeet edellyttävät kunnan myöntämää ympäristölupaa tai toiminnan rekisteröintiä.

Mikäli datakeskus vaatii ympäristöluvan, tulee ympäristölupahakemuksessa tarkentaa varavoimageneraattoreiden tarvitseman polttoaineen varastointia ja muita datakeskuksen aiheuttamia ympäristövaikutuksia.

Ympäristölautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.