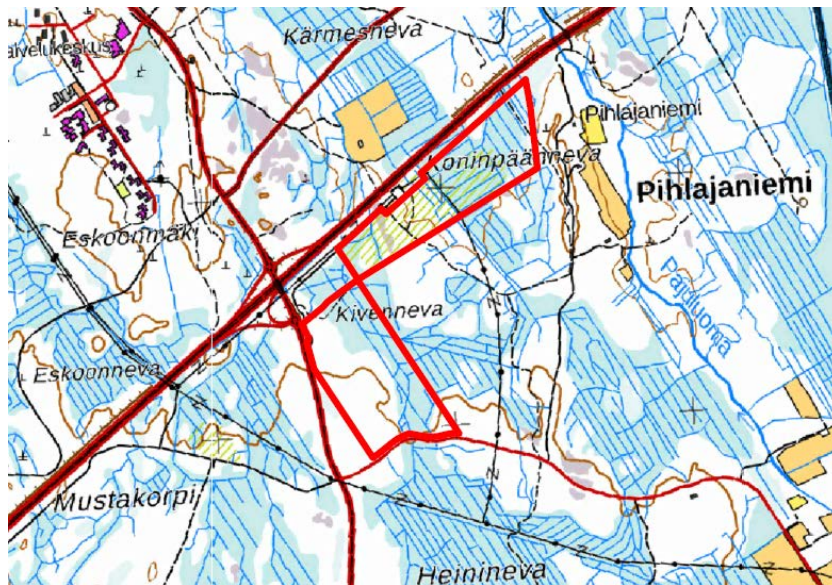


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

KIVENNEVA, KORTTELIT 1,3 ja 4

16003

30.9.2025



SJK/1010/2024

KAUPUNGINHALLITUS 8.12.2025

KAUPUNGINVALTUUSTO 15.12.2025

SISÄLLYS

1. TIIVISTELMÄ	4
1.1 Kaava-alue	4
1.2 Tiivistelmä asemakaavasta	5
1.3 Kaavaprosessin vaiheet	5
1.4 Asemakaavan toteuttaminen	5
1.5 Yhteystiedot	5
2. LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. TAVOITTEET	14
3.1 Suunnittelun tarve	14
3.2 Asemakaavan tavoitteet	14
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.2 Aloitusvaihe	17
4.3 Luonnosvaihe	17
4.4 Ehdotusvaihe	19
4.5 Hyväksymisvaihe	21
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus	23
5.2 Aluevaraukset	23
5.3 Vaikutusten arviointi	24
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.5 Nimistö	27
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	29
6.3 Toteutuksen seuranta	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.



SELOSTUKSEN LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet
3. Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet
4. Asemakaavan seurantalomake

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, SELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

Kivennevan asemakaavan laajennuksen pohjatutkimus, Aluetaito Oy 2022

Kivennevan asemakaavan hulevesiselvitys liitteineen, Sitowise Oy 2022

Kivennevan asemakaavan liikenneselvitys, Sitowise Oy 2022

Kivennevan luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 2018

Kivennevan luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki 2025

Eteläisen Seinäjoen laajentumisalueiden ja itäväylän osayleiskaava 2025, Seinäjoen kaupunki 2009

Muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2008



1. TIIVISTELMÄ

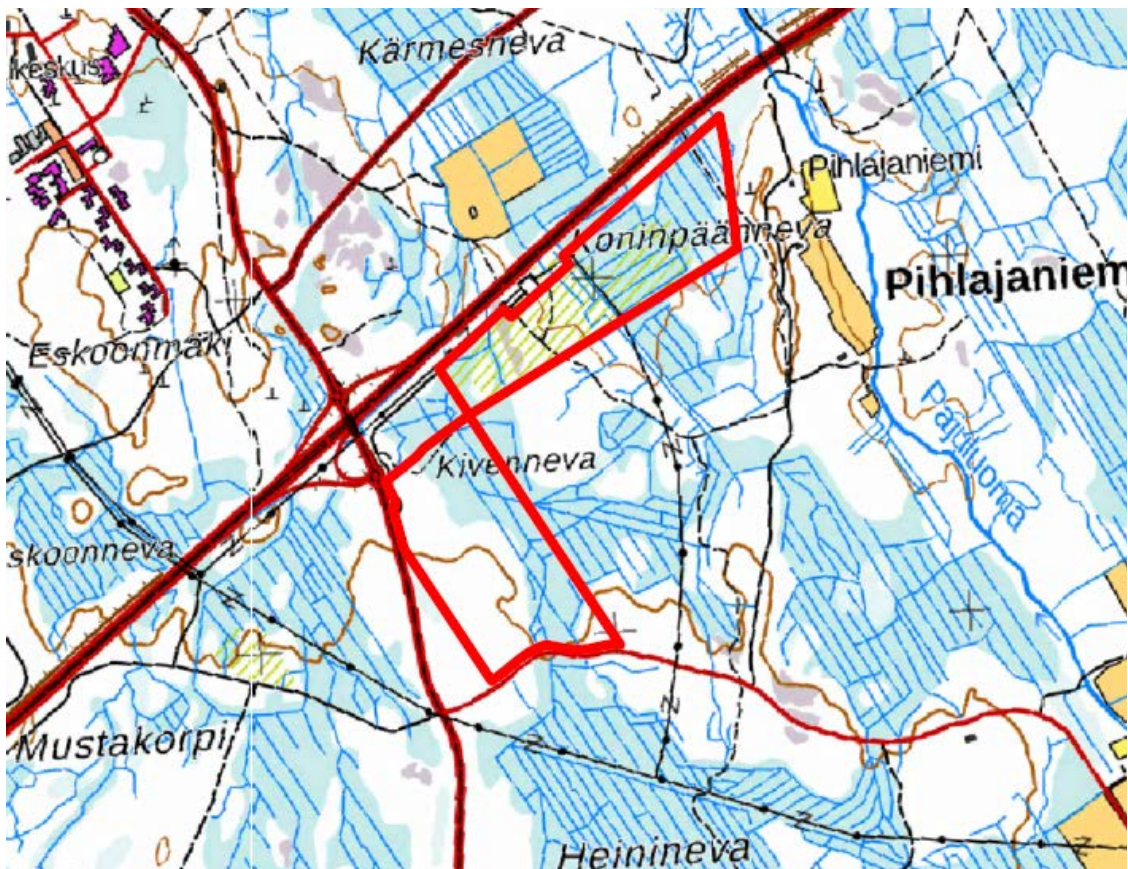
Asemakaavan selostus koskee 30. päivänä syyskuuta 2025 päivättyä Seinäjoen kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen laatimaa asemakaavakarttaa. Kaavanumero on 16003.

1.1 Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Kivennevan kaupunginosassa. Alue sijaitsee noin 7 km Seinäjoen keskustasta etelään. Kaava-alue sijoittuu Eskoon eritasoliittymän itäpuolelle, Itäväylän, Ämmäläntien ja Seinäjoentien väliselle alueelle. Suunnittelualueen laajuus on noin 46 ha.

Asemakaavan muutos koskee Seinäjoen 16. kaupunginosan, Kivennevan, kortteleita 1, 3-7 sekä niihin liittyviä erityis-, katu- ja viheralueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Seinäjoen 16. kaupunginosan Kivennevan, korttelit 1, 3 ja 4 sekä niihin liittyvät erityis-, katu- ja viheralueet.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajausta maastokartalla.



1.2 Tiivistelmä asemakaavasta

Asemakaavan muutos perustuu Seinäjoen kaupungin ja hankeyhtiö ShelCo 294 Oy:n välillä allekirjoitettuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen liitteisiin, jotka valtuusto on hyväksynyt kesäkuussa 2024. Kaavamuutoksella varaudutaan datakeskushankkeen sijoittumiseen alueelle. Asemakaavan muutoksella tutkitaan uudelleen voimassa olevien kortteleiden käyttötarkoitus ja katualueiden tarpeellisuus sekä huomioidaan hulevesille uusi reitti.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

15.1.2025	Kaupunkiympäristölautakunta käynnisti asemakaavan
17.1.2025	Asemakaavan vireilletulopäivä
25.6. – 15.8.2025	Kaavaluonnos ja OAS nähtävillä
6.10.2025	Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä
15.10. – 13.11.2025	Kaavaehdotus nähtävillä
8.12.2025	Kaupunginhallituksen käsittely
15.12.2025	Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan

1.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti kaavan tultua lainvoimaiseksi.

1.5 Yhteystiedot

Jyrki Kuusinen
yleiskaavapäällikkö

Maija Hakola-Äijö
Kaavoitusassistentti

Martti Norja
kaavoitusjohtaja

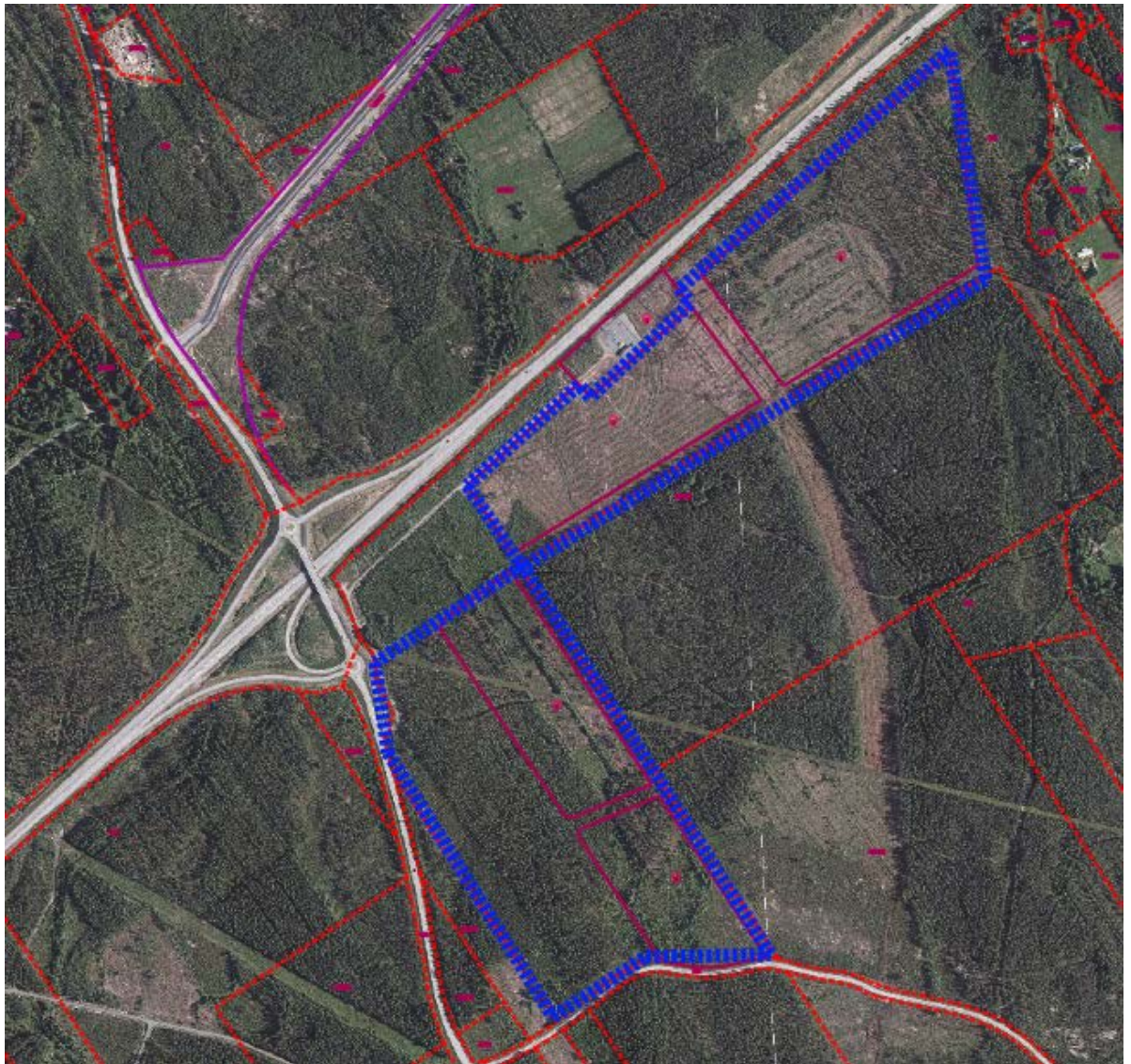
Seinäjoen kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja Kaavoitus
Postiosoite: PL 215, 60101 Seinäjoki
Käyntiosoite: Kirkkokatu 6, 60100 Seinäjoki
Puh. 06 416 2111



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Eskoon eritasoliittymän itäpuolelle, Itäväylän, Ämmäläntien ja Seinäjoentien väliselle alueelle, joka on rakentumatonta kaava-alueita. Kaavamuutos koskee Kivennevan asemakaavan kortteleita 1 ja 3-7 sekä niihin liittyviä erityis-, katu- ja viheralueita. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 46 ha.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta.



2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueelle on laadittu asemakaava datakeskus- ja teollisuustoimintoja varten vuonna 2023. Kaava-alue on vielä rakentumaton ja osin avointa hakkuuaukiota sekä nuorta taimikkoa.

2.1.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on vielä rakentumaton. Alueen pohjoispuolella on Kärmeskydön 110 kV/20 kV sähköasema, jota hallinnoi Seiverkot Oy.

2.1.1.2 Yhdyskuntarakenne

Alue liittyy Itäväylän ja Seinäjoentien tieympäristöihin sekä laajentuviin Eskoon, Kärjen ja Pajuluoman asunto- ja liikealueisiin.

2.1.1.3 Kaupunkikuva

Alue on osin avointa hakkuuualuetta ja taimikkoa.

2.1.1.4 Rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia.

2.1.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä tai arvokkaita maisema-alueita, kulttuuriympäristöjä tai perinnemaisemakohteita. Alueelta ei tunneta muinaisjäännös-kohteita.

2.1.1.6 Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen itäpuolella, Pihlajanmäentien varressa, on viisi asuinpihapiiriä.

2.1.1.7 Palvelut

Alueen lähin palvelukeskittymä sijaitsee Kärjessä noin 3 kilometrin päässä pohjoiseen. Alueella on mm. päivittäistavarakauppa, postipalvelut ja pizzakioski. Lähin koulu ja päiväkotit sijaitsevat Eskoossa noin 1,5 km päässä. Seinäjoen keskustan palvelut ovat n. 8 km päässä.

2.1.1.8 Liikenne

Alue sijaitsee Eskoon eritasoliittymän itäpuolella, Itäväylän, Ämmäläntien ja Seinäjoentien välisellä alueella. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Seinäjoentie, jolta kulku alueelle tapahtuu rakenteilla olevan Flinkinsuoran kadun kautta. Alue rajautuu eteläosistaan Ämmäläntiehen. Alueen pohjoispuolitse kulkee Vt 19, Itäväylä. Sähköasemalle Itäväylän varressa kulkee Koninpääntie.

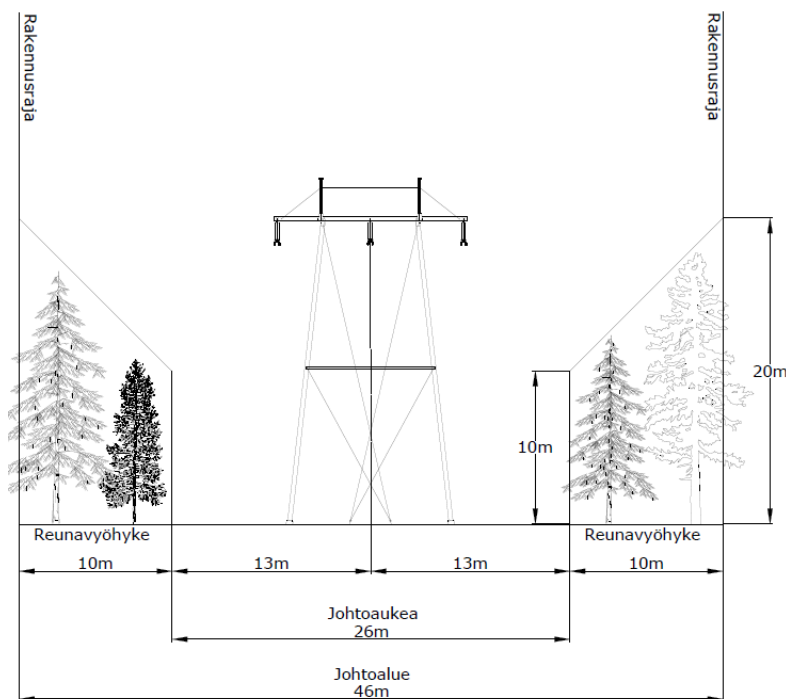


Joukkoliikenne

Törnäväntiellä/Seinäjoentiellä kulkee reittiliikennettä muun muassa Seinäjoen ja Peräseinäjoen välillä. Lähin bussipysäkki sijaitsee Seinäjoentien ja Ämmäläntien risteyksessä.

2.1.1.9 Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Eskoon ja Kärjen alueilla sijaitsee kaukolämpöverkostoja. Seinäjoentien varressa kulkevat vesi-, jätevesi- ja tietoliikennejohdot sekä pienjännitejohto. Seiverkot Oy omistamalta sähköasemalta Itäväylän varresta lähtee EPV Alueverkko Oy:n Kärmeskytö - Eskoonneva 110 kV voimajohto ja liittyy Fingrid Oyj:n Seinäjoki - Julmala 110 kV voimajohtoon. Flinkinsuoran Seinäjoentien liittymästä lähtee 20 kV:n ilmajohto sekä itään että kaakkoon. Alueen ulkopuolella ja Itäväylän pohjoispuolella kulkee 20 kV:n ilmajohto.



Kuva 3. Johtoaluekuva 110kV linjalle.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamaton nuorta metsää. Puusto on poistettu erityisesti suunnittelualan pohjoisosasta, kuten voimajohtoaukean, sähköaseman ja huoltotien läheisyydestä. Maanpinta on korkeimmillaan alueen etelä- ja länsiosassa.



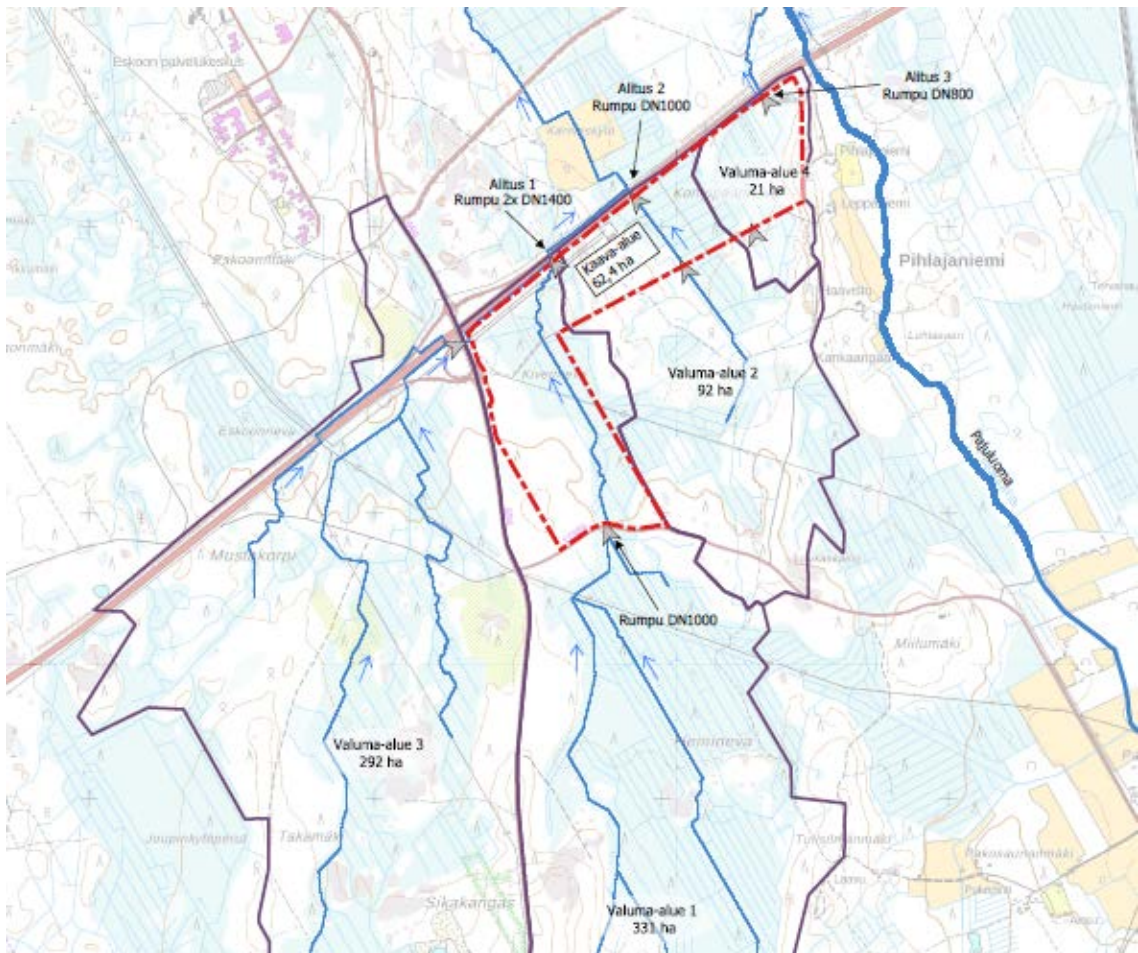
ja laskee siitä itään ja pohjoiseen päin. Maanpinta vaihtelee noin tasojen +74,00 ja +84,00 välillä (N2000). Luontoselvityksessä ei todettu alueella merkittäviä luontokohteita.

Maaperä

Suunnittelualan maaperä on GTK:n maaperäkartan mukaan pääosin kalliomaata (Ka). Alueen itäosassa on rahkaturvetta (St) ja alueen länsiosassa hiekkamoreenia (Mr) ja rahkaturvetta (St).

Hulevesi

Suunnittelualueelta on laadittu hulevesiselvitys vuonna 2022 aiemman kaavan yhteydessä. Suunnittelualan läpi kulkee suuren yläpuolisen valuma-alueen hulevedet avouomissa ja pienempinä ojina. Alueen vedet purkavat kolmen rummun kautta Itäväylän alitse pohjoiseen. Kahdesta lounaisemmasta rummusta vedet yhdistyvät pian Itäväylän alituksen jälkeen ja jatkavat samassa uomassa kohti Seinäjokea. Koillisimman osan hulevedet liittyvät Itäväylän alituksen jälkeen Pajuluoman uomaan.



Kuva 4. Valuma-aluekartta.



2.1.3 Maanomistus

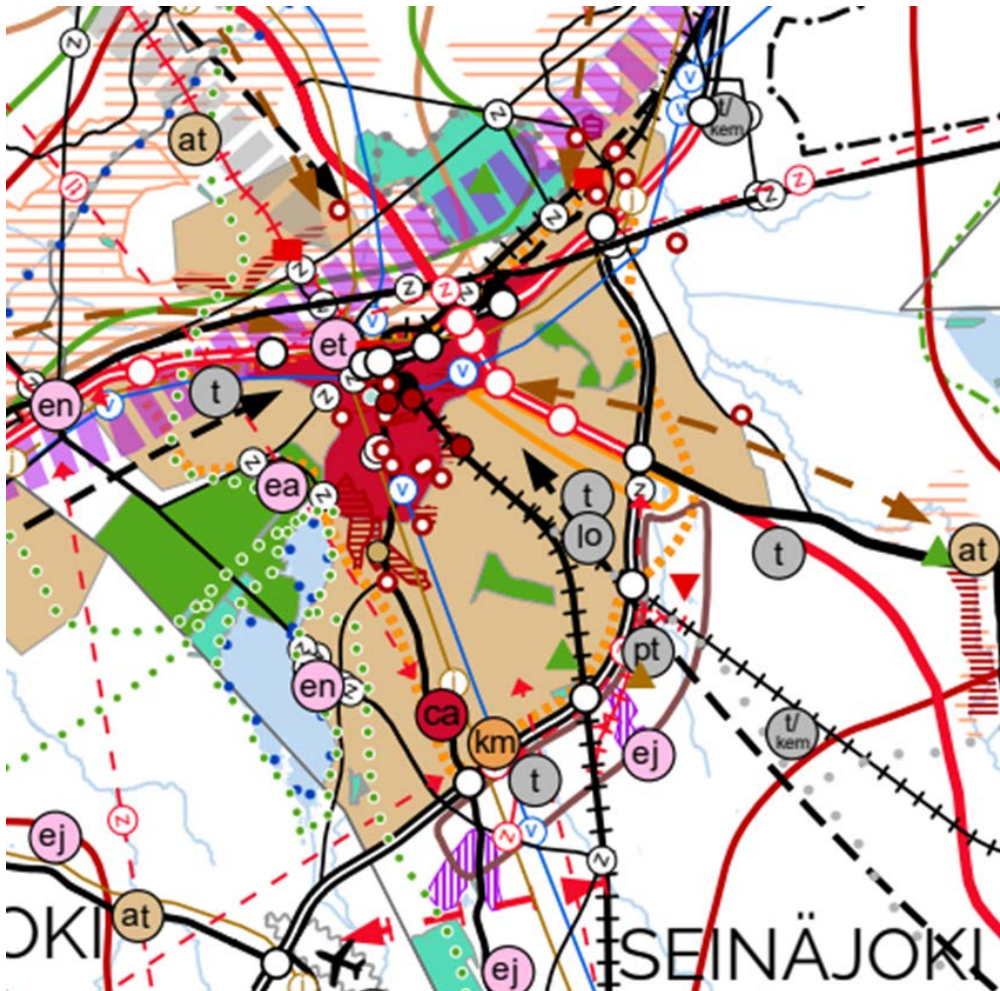
Kaavoitettava alue on Seinäjoen kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

2.2.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050, joka on tullut voimaan 20.12.2024. Alue on Seinäjoen kaupunkiseudun kehittämisvyöhykettä. Alueen läpi on osoitettu Uuden voimajohdon (Z) ja Tietoliikenneyhteyden (tl), Päävesijohdon (v) ja Siirtoviemärin (j) tarve, näistä päävesijohto (v) ja Siirtoviemäri (j) ovat jo olemassa olevia linjoja. Alueelle kohdistuu teollisuuden kohdemerkintä (t) ja alue on osa itäväylän varteen osoitettua logistiikan kehittämisen vyöhykettä.

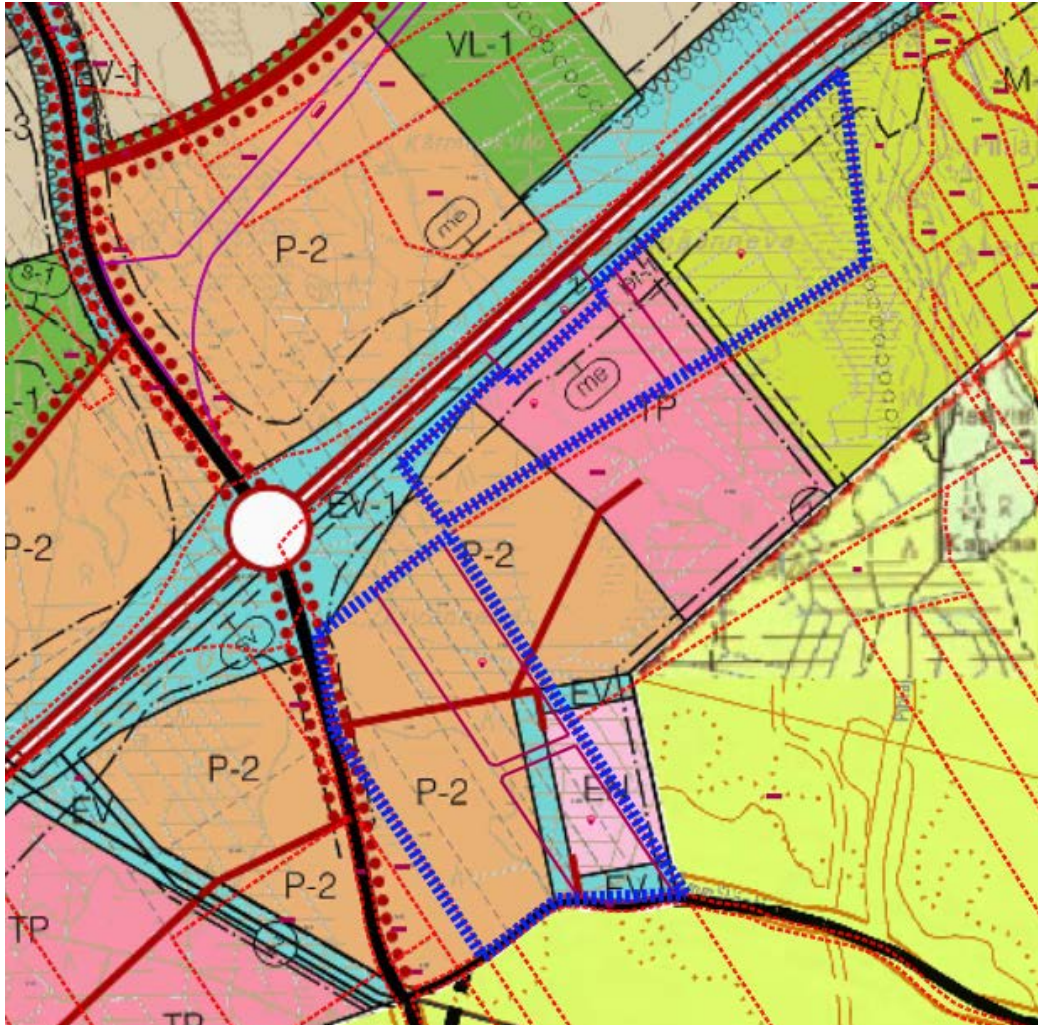


Kuva 5. Ote Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.



2.2.1.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Eteläisen Seinäjoen ja Itäväylän osayleiskaava 2025, joka on hyväksytty 29.6.2009 ja tullut voimaan 5.8.2009. Alue on osayleiskaavassa työpaikka-alue (TP), palvelujen ja hallinnon aluetta (P-2), suojaviheraluetta (EV) ja energiahuollon aluetta (EN). Alueen pohjoisosassa on 110 kV sähkölinja. Itäväylän varsi on melualuetta (me).

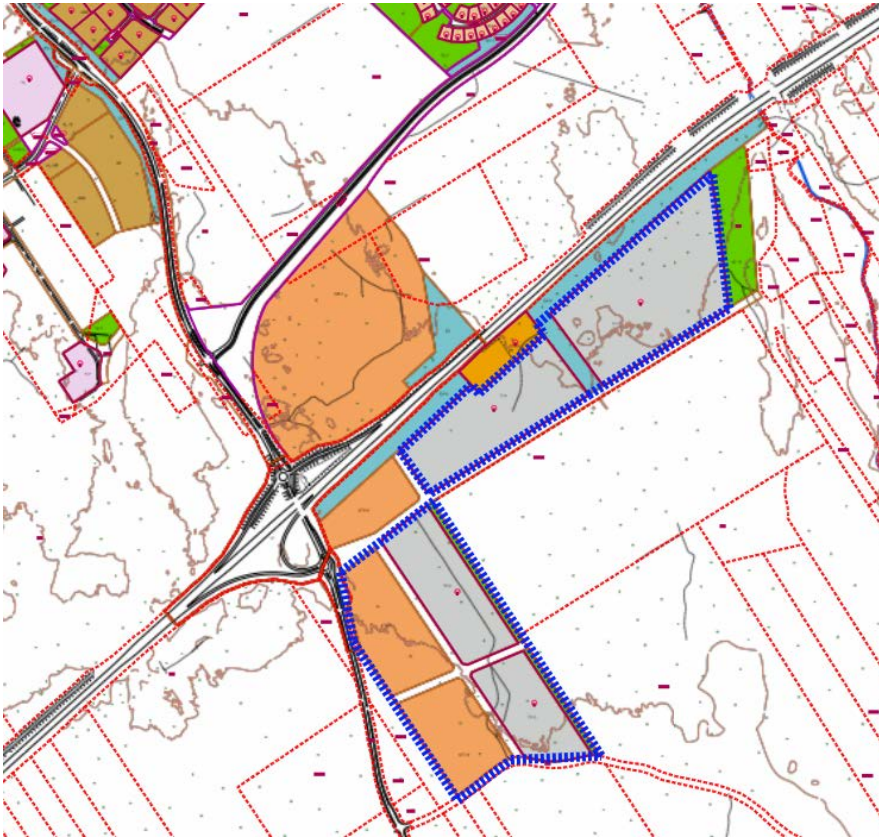


Kuva 6. Ote yleiskaavasta. Sinisellä suunnittelualueen rajaus.

2.2.1.3 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kivenneva II asemakaava, joka on hyväksytty 20.2.2023. Kaavalla alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (TY-5, T-11), toimitilarakennusten korttelialueita (KTY-4, KTY-9), suojaviheraluetta (EV-6) ja lähivirkistysaluetta (VL-11). Asemakaavalla mahdollistettiin datakeskustoiminnot kortteleissa 1 ja 3.





Kuva 7. Ote ajantasa-asemakaavasta. Sinisellä suunnittelualan raja.

2.2.1.4 Muut aluetta koskevat päätökset

Kiinteistökaupan esisopimus

Seinäjoen kaupungin ja Shelco 294 Oy:n kesken on allekirjoitettu valtuuston 17.6.2024 § 62 lainvoimaisella päätöksellä hyväksymät kiinteistökaupan esisopimus ja sen liitteet. Sopimukset koskevat Kivennevan asemakaavassa datakeskustoiminnoille sekä liike- ja teollisuustoiminnoille kaavoitettuja alueita ja kaupungin omistamia asemakaavoittamattomia alueita. Datakeskuksen jatkosuunnittelussa Shelco 294 Oy on ilmoittanut aiemmasta poiketen, ettei se tarvitse Flinkinsuoraksi nimettyä katualuetta. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 19.5.2025 § 150 muutetut katu- aluesopimuksen ja maanvuokrasopimuksen.

Kiinteistökaupan esisopimuksessa on sovittu niistä edellytyksistä, joilla ostaja ostaa kaupungin omistamat asemakaavoitetut alueet ja asemakaavoittamattomat alueet datakeskushanketta varten. Asemakaavan muutoksella tutkitaan voimassa olevien kortteleiden 1 ja 3 – 7 käyttötarkoitus siten, että se mahdollistaa datakeskustoitinnan. Samalla kaavassa poistetaan kortteleiden väliin osoitetut katualueet Flinkinsuoraa ja Koninpääntien katualueita lukuun ottamatta.



YVA-tarveharkinta

Hankeyhtiö on pyytänyt Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselta ratkaisua, tuleeko suunniteltuun datakeskukseen, soveltaa ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. YVA-lain mukaan datakeskus ei itsessään vaadi YVA-menettelyä. Mikäli sen varavoimalan polttoaineteho on vähintään 300 MW tai yli, sitä vaaditaan. Suunnittelun datakeskuksen varavoimalan teho on 270 – 295 MW. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on tehnyt päätöksen 26.6.2025, ettei hankkeeseen sovelleta ympäristövaikutusten arviointimenettelyä.

2.2.1.5 Alueelle laaditut selvitykset ja suunnitelmat.**Pohjatutkimus**

Alueelta on laadittu alueellinen pohjatutkimus vuonna 2022. Tutkimuksen teki Aluetaito Oy. Alueilla pintamaa on osin löyhää ja hyvin löyhää turvetta noin 0,2...2,1 metrin syvyydelle maanpinnasta tai hyvin tiivistä moreenia noin 0,4...0,9 metrin syvyydelle maanpinnasta. Syvemmälle mentäessä maaperä muuttuu tiiviiksi ja hyvin tiiviiksi moreeniksi. Selvityksen mukaan tutkimuspaikka soveltuu suunnitellun tyyppiseen rakentamiseen. Tutkimuspisteiden edustamalle alueelle rakennettavat rakennukset voidaan perustaa kokonaan massanvaihdon varaan siten, että myös latvat tukeutuvat massanvaihtoon.

Luontoselvitys

Kivennevan ensimmäinen, suppeammalta alueelta laadittu, luontoselvitys on laadittu 2018. Vuonna 2025 on päivitetty luontoselvitystä ja se on laadittu laajemmalla alueella (Seinäjoen kaupunki, Hannu Tuomisto). Luontoselvityksissä ei todettu suunnittelualueella merkittäviä luontokohteita.

Vuoden 2025 luontoselvityksessä suunnittelualueella havaittiin pesivä pikkutylli-pari, joka on ns. silmälläpidettävä laji. Luontoselvityksen tekijä on tarkentanut pikkutyllin elintapoja syksyllä 2025: lajille on ominaista, että se pesii mm. avoimilla täyttömaa-alueilla ja sorakuopilla. Koska tällaiset pesimäympäristöt ovat pääsääntöisesti jatkuvasti muuttuvia, vaihtuvat pikkutyllien pesimäpaikatkin usein vuosittain. Tämän takia alueelle suunnattavalla rakentamisella ei ole lajin paikallispopulaation säilymiselle merkittävää haittaa. Lajin lähimmät muut tunnetut pesimäpaikat sijaitsevat Sikakankaan louhosalueella ja Pirttikorven maankaatopaikalla.

Liikenneselvitys

Alueelta on laadittu liikenneselvitys vuonna 2022 (Sitowise) edellisen asemakaavan yhteydessä. Selvityksen mukaan datakeskus-, liike- ja teollisuustoimintaan kaavaillun alueen vuodelle 2050 ennustetuilla liikennemäärillä ei vielä olla lähellä tarkasteltavan liikenneverkon kapasiteetin ylärajaa. Selvityksen mukaan:

- Sekä aamu- että iltahuipputunnin liikennemäärillä liikenne on erittäin hyvin sujuvaa ja jonoutuminen vähäistä.
- Nykyinen valtatie 19 eritasoliittymä pystyy välittämään ongelmitta uuden maankäytön tuottaman liikennemäärän.



- Kivennevan alueen kytkeytyminen nykyiseen liikenneverkkoon eritasoliittymän eteläisemmän kiertoliittymän kautta ei tuota haasteita liikenteellisen toimivuuden näkökulmasta.

3. TAVOITTEET

3.1 Suunnittelun tarve

Alueella on voimassa Kivennevan asemakaava, jossa on varattu korttelit 1 ja 3-7 datakeskus-, liike- ja teollisuustoimintaan. Kaupungin ja hankeyhtiön välisen sopimukseen perustuen kortteleiden osalta on tarve tutkia kokonaisuudessaan alueet datakeskustoimintaan.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

3.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueella on voimassa vuonna 2023 hyväksytty asemakaava, jossa alue on varattu jo suurelta osin datakeskustoimintaa. Alue on rakentumaton ja osin avohakkuuaukiota. Alueella on nuorta puustoa, eikä alueella ole todettu luonnonympäristöltään arvokkaaksi.

3.2.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutos perustuu Seinäjoen kaupungin ja hankeyhtiö ShelCo 294 Oy:n välillä allekirjoitettuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen liitteisiin, jotka valtuusto on hyväksynyt kesäkuussa 2024 ja joita on tarkistettu toukokuussa 2025 Flin-kinsuoran katualueen osalta.

Kaavamuutoksella varaudutaan datakeskushankkeen sijoittumiseen alueelle. Asemakaavan muutoksella tutkitaan uudelleen voimassa olevien kortteleiden 1 ja 3-7 käyttötarkoitus ja katualueiden tarpeellisuus sekä huomioidaan hulevesille uusi reitti ja olemassa olevan voimajohdon sijainti.

3.2.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on varattu teollisuustoiminnoille. Alue on myös osa logistista kehittämisaluetta. Yleiskaavassa aluetta on varattu palveluihin, teollisuudelle ja työpaikka-alueiksi.



Alueella on voimassa vuonna 2023 hyväksytty asemakaava, jossa alue on varattu jo suurelta osin datakeskustoimintaa. Voimassa olevassa kaavassa alue on varattu datakeskus-, liike- ja teollisuustoimintaan. Oheisilla toiminnoilla ei todettu olevan asemakaavan selvityksissä merkittäviä liikenteellisiä, kaupallisia kuin luonnonympäristöllisiä vaikutuksia.

3.2.4 Osallisten tavoitteet

Hankeyhtiöllä on tarve toteuttaa alueelle datakeskus kaupungin kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti. Yhtiö suunnittelee ensivaiheessa IT-teholtaan 80–120 MW:n datakeskuksen rakentamista Seinäjoen Kivinevan alueelle. Datakeskus koostuu useammasta konesalirakennuksesta, niiden tarvitsemista varavoimajärjestelmistä ja alueen sisäisistä sähköjärjestelmistä. Datakeskus on tarkoitus liittää datakeskuksen pohjoispuolella olevaan Seiverkkojen omistamaan 110 kV Kärmeskydön sähköasemaan.

Datakeskus tarjoaa yhteiskunnalle tietojenkäsittelykapasiteettia lisääntyvään datan varastointi-, käsittely- ja hallintatarpeeseen. Datakeskushankkeiden tarpeellisuus ja yleistyminen kytkeytyy tietoteknologian kasvavaan tarpeeseen muun muassa tekoälyn ja teknologisen harppauksen myötä. Datakeskus tuottaa hukkalämpöä. Tavoitteena on sen hyödyntäminen Seinäjoen kaukolämpöverkostossa.

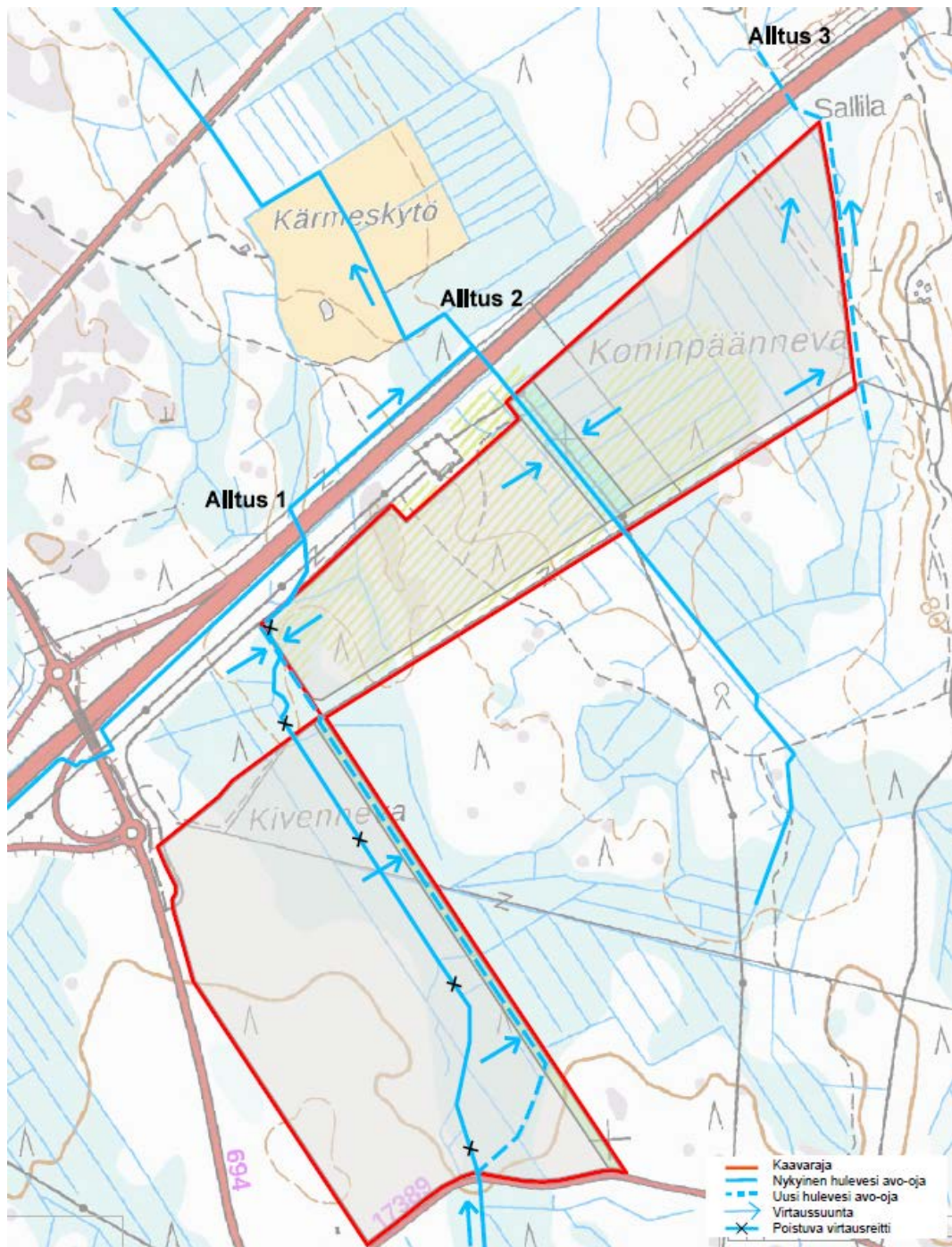
3.2.5 Alueen oloista ja ominaisuuksista johtuvat tavoitteet

Kaavamuutoksella varaudutaan datakeskushankkeen sijoittumiseen alueelle. Asemakaavan muutoksella tutkitaan uudelleen voimassa olevan asemakaavan korttelien 1 ja 3–7 käyttötarkoitus ja katualueiden tarpeellisuus sekä huomioidaan hulevesille uusi reitti. Kärmeskydön sähköaseman itäpuolelta lähtee 110 kV:n voimajohto, jolle varataan tarpeelliset suoja-alueet. Asemakaavassa tarkistetaan lisäksi johdon toteutunut sijainti.

Suunnittelualueelta on laadittu hulevesiselvitys vuonna 2022 aiemman kaavan yhteydessä. Suunnittelualueen läpi kulkee suuren yläpuolisen valuma-alueen hulevedet avouomissa ja pienempinä ojina. Alueen vedet purkavat kolmen rummun kautta Itäväylän alitse pohjoiseen. Kahdesta lounaisemmasta rummusta vedet yhdistyvät pian Itäväylän alituksen jälkeen ja jatkavat samassa uomassa kohti Seinäjokea. Koillisimman osan hulevedet liittyvät Itäväylän alituksen jälkeen Pajuluoman uomaan.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tarve johtaa Itäväylän eritasoliittymää lähinnä olevaan rumpuun (Alitus 1) menevien hulevesien kulkureittiä. Voimassa olevassa kaavassa hulevedet on ollut tarkoitus johdattaa Flinkinkujan, Flinkinsuoran ja Koninpääntien katuojien kautta Itäväylän alittavalle rummulle. Flinkinkujan kadun poistuesssa voidaan hulevedet johtaa itäpuolisen viheralueen kautta Koninpääntien avo-ojaan.





Kuva 8. Hulevesikartta, jossa uusi reitti hulevedelle esitetty katkoviivalla.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamutosta varten laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kuvataan hankkeen tavoitteita, arvioitavia vaikutuksia, osallistumismahdollisuuksia ja aikataulua. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä.

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (AKL 62§). Osalliset on lueteltu selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

[Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma](#)

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään lausuntomenettelyin ja neuvotteluin.

4.2 Aloitusvaihe

Asemakaavan muutos perustuu Seinäjoen kaupungin ja hankeyhtiö ShelCo 294 Oy:n välillä allekirjoitettuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen liitteisiin, jotka valtuusto on hyväksynyt kesäkuussa 2024. Sopimusta on tarkistettu toukokuussa 2025 Flinkinsuoran katualueen osalta. Kaavamutoksella varaudutaan datakeskushankkeen sijoittumiseen alueelle.

Kaavamuuotos on mukana vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa. Kaupunkiympäristölautakunta on käynnistänyt asemakaavan muutoksen 15.1.2025. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Seinäjoen kaupungin virallisessa tiedotuslehdessä Eparissa 22.1.2025. Tuolloin on tiedotettu myös naapureita kirjeitse.

Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laitettu kaavan internetsivuille.

4.3 Luonnosvaihe

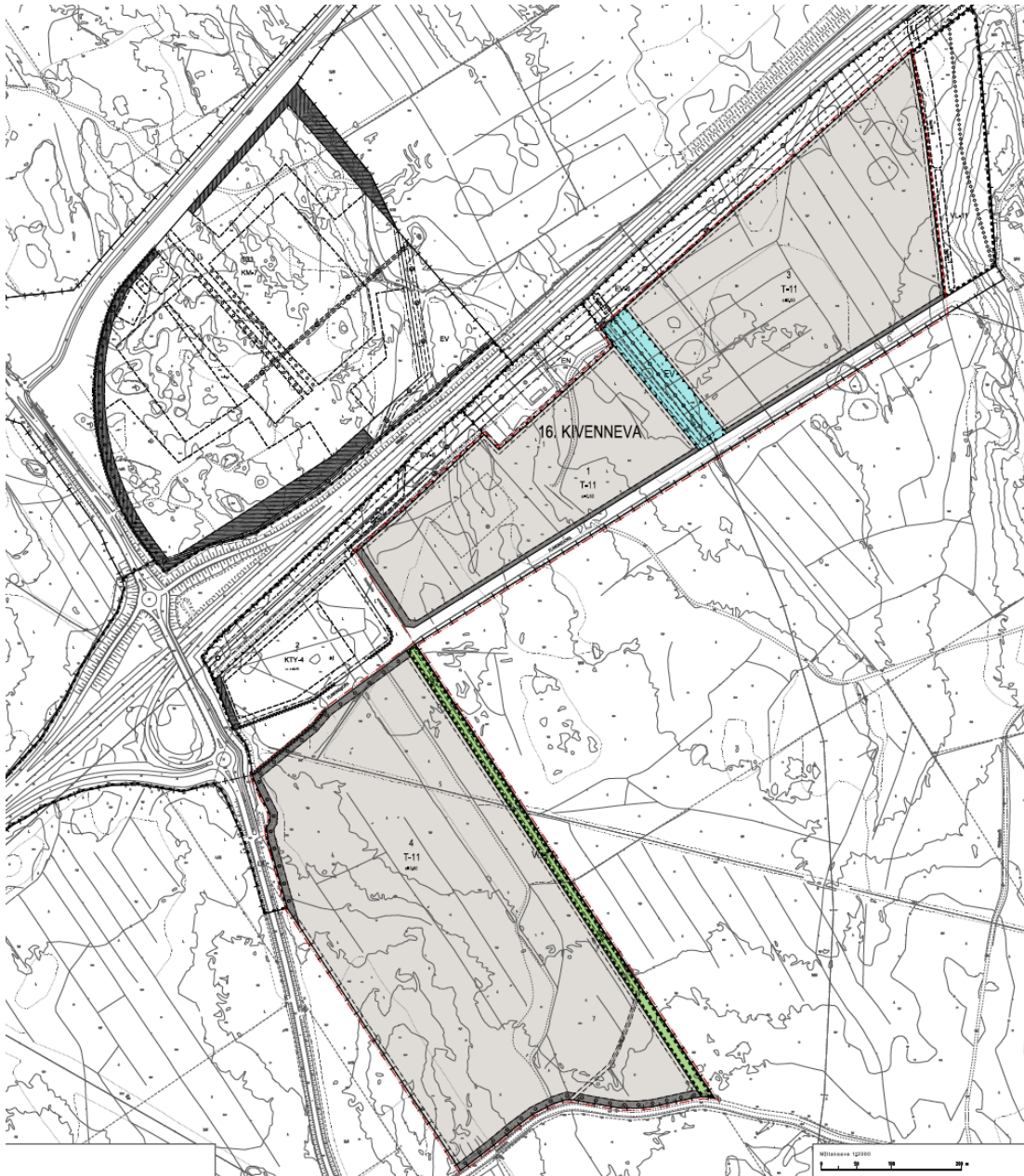
4.3.1 Kaavaluonnoksen valmistelu

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamutoksella varaudutaan datakeskushankkeen sijoittumiseen alueelle. Kaavaluonnoksessa on yhdistetty korttelit 4–7 kortteliksi 4 poistamalla Flinkinkujan ja Niileksentien katualueet. Korttelin käyttötarkoitus on muutettu teollisuus- ja varas-



torakennusten korttelialueeksi (T-11). Käyttötarkoitus sallii datakeskustoiminnan. Alueelle on mahdollista lisäksi sijoittaa aluetta palvelevia varavoimaloita, sähköasemia, puistomuuntamoita ja teknisiä rakenteita. Kortteleiden 1 ja 3 väliin on varattu suojaviheralue (EV-3) nykyistä 110 kV:n voimajohtoa varten. EV aluevarausta on tarkistettu toteutuneen voimajohdon sijainnin mukaisesti huomioiden johdon suojaetäisyydet. Huleveden uudelle linjaukselle on varattu rasite korttelin 4 kaakkoisosiin, mistä hulevesi jatkaa lähivirkistysalueella Koninpääntielle saakka.



Kuva 9. Ote kaavaluonnoksesta 25.6.2025



4.3.2 Luonnosvaiheen palaute ja vastineet

Nähtävillä olostä on kuulutettu Seinäjoen kaupungin internet-sivuilla kuulutuksissa ja virallisessa ilmoituslehdessä Eparissa 25.6.2025. OAS on ollut yhdessä kaavaluonnoksen kanssa MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 25.6. – 15.8.2025.

Kaavasta saatiin luonnosvaiheessa kuusi lausuntoa, yhtään mielipidettä ei saatu. Lausunnon antoivat Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Etelä-Pohjanmaan liitto, Etelä-Pohjanmaan Pelastuslaitos, Seinäjoen Energia Oy ja Seinäjoen Vesi, Fingrid Oyj sekä Telia Finland Oyj. Fingridillä ja Teliällä ei ollut lausuttavaa.

Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Luonnonsuojelulain turvaama lintujen pesimäaika tulee huomioida ja ajoittaa puuston hakkuut pesimäajan ulkopuolelle
- Toivottiin hanketta koskevaa havainnemateriaalia sekä arviota mahdollisista maisemavaikutuksista esim. Pajuluoman asuntoalueen laajennusalueelle.
- Korjata selostukseen maakuntakaavamerkinnot päävesijohto ja Siirtoviemäri olemassa olevina linjoina.
- Esitettiin lisättäväksi T-11 alueille kaavamääräykseen pelastusteiden toteuttamiseksi vähintään kahdesta eri suunnasta.
- Sammutusveden saatavuus esitettiin turvattavaksi kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa.
- Alueen vesihuoltoverkoston rakentaminen tulee toteuttaa yhdessä alueen tieverkoston rakentamisen yhteydessä.

Luonnosvaiheen palautteesta ja siihen laadituista vastineista on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Liite 2. Yhteenveto luonnosvaiheen palautteesta ja vastineet

4.4 Ehdotusvaihe

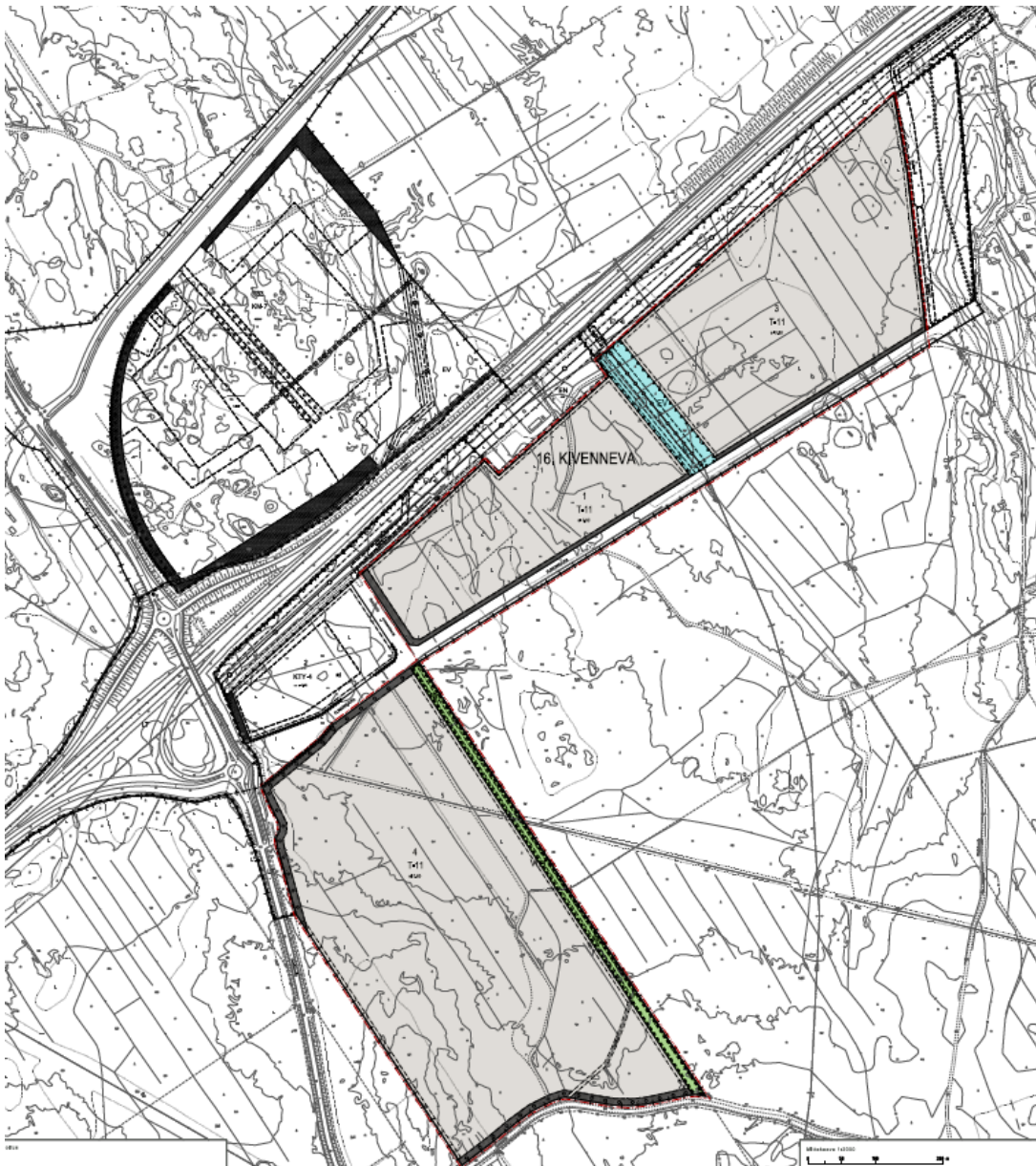
4.4.1 Kaavaehdotuksen valmistelu

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Saatujen kannanottojen ja lausuntojen perusteella alueelta on laadittu kaavaehdotus 30.9.2025. Kaavakarttaan ei ollut tarve tehdä muutoksia. Kaavaselostusta on täydennetty maisemavaikutuksien arvioinnilla ja havainnekuvilla.

Asemakaavan muutosehdotus oli kaupunginhallituksen käsittelyssä 6.10.2025 ja kaupunginhallitus päätti hyväksyä sen virallisesti nähtävillä pidettäväksi.





Kuva 10. Ote kaavaehdotuksesta 30.9.2025

4.4.2 Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet

Kaavaehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti virallisesti nähtävillä 15.10. – 13.11.2025 välisen ajan. Kaavasta saatiin viisi lausuntoa ja kolme muistutusta. Lausunnoissa esille nostetut asiat:

- Esitettiin lisättäväksi T-11 alueille kaavamääräykseen pelastusteiden toteuttamiseksi vähintään kahdesta eri suunnasta.
- Sammutusveden saatavuus esitettiin turvattavaksi kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa.



- Alueen vesihuoltoverkoston rakentaminen tulee toteuttaa yhdessä alueen muun infran rakentamisen yhteydessä. Vesihuollon putkistot tulee toteuttaa kestopäällysteelle. 110 kV johtovaraus tulee sijoittaa vähintään 8 metrin etäisyydelle vesihuollon linjasta.
- Nostettiin esiin mahdollisuus hulevesien käsittelyyn Itäväylän pohjoispuolisella yleiskaavan lähivirkistysalueella.
- Toivottiin alueen sähköasema ja voimajohdot nimettäväksi niin, että omistaja selviää.
- Tuotiin esiin, että voimajohdon alueella on voimassa oleva lunastuslupa ja ettei voimajohdon alle ei tule johtaa pintavesiä, eikä kaivaa ojia 3 metriä lähemmäs voimajohtopylvään rakenteita. Voimajohtoalueella tulee esteetön kulkuyhteys.

Muistutuksissa esille nostetut asiat:

- Toivotaan Flinkinsuoran katualueen toteuttamista katuna kevyen liikenteen väylineen Pihlajaniementieltä Seinäjoentielle. Toivottiin myös Pihlajaniementietä jatkettavan kevyen liikenteen väylänä toteutettuun Itäväylän alikulkuun.

Ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineista niihin on koottu erillinen yhteenveto, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Liite 3. Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineet

4.5 Hyväksymisvaihe

Asemakaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset:

- EV-alueelta on poistettu merkintä hule-2 (hulevesiallas) tarpeettomana.
- EV-alueelle on lisätty ohjeellinen hule-1 merkintä olemassa olevalle hulevesiojalle. Ajoyhteysmerkintä on muutettu ohjeelliseksi.
- Kaavamääräykseen T-11 on lisätty lause pelastusteiden toteuttamisesta kahdesta eri suunnasta.
- Kaavakartassa on huomioitu Seinäjoentien varren vesihuollon verkoston johtoalue korttelissa 4 Flinkinsuoran liittymän puoleisessa osassa.
- Kortteliin 1 EV-aluetta vasten on lisätty ohjeellinen hule-1 merkintä mahdollista hulevesiojan rakentamista varten.
- Kaavaselostusta on täydennetty tarvittavilta osin.

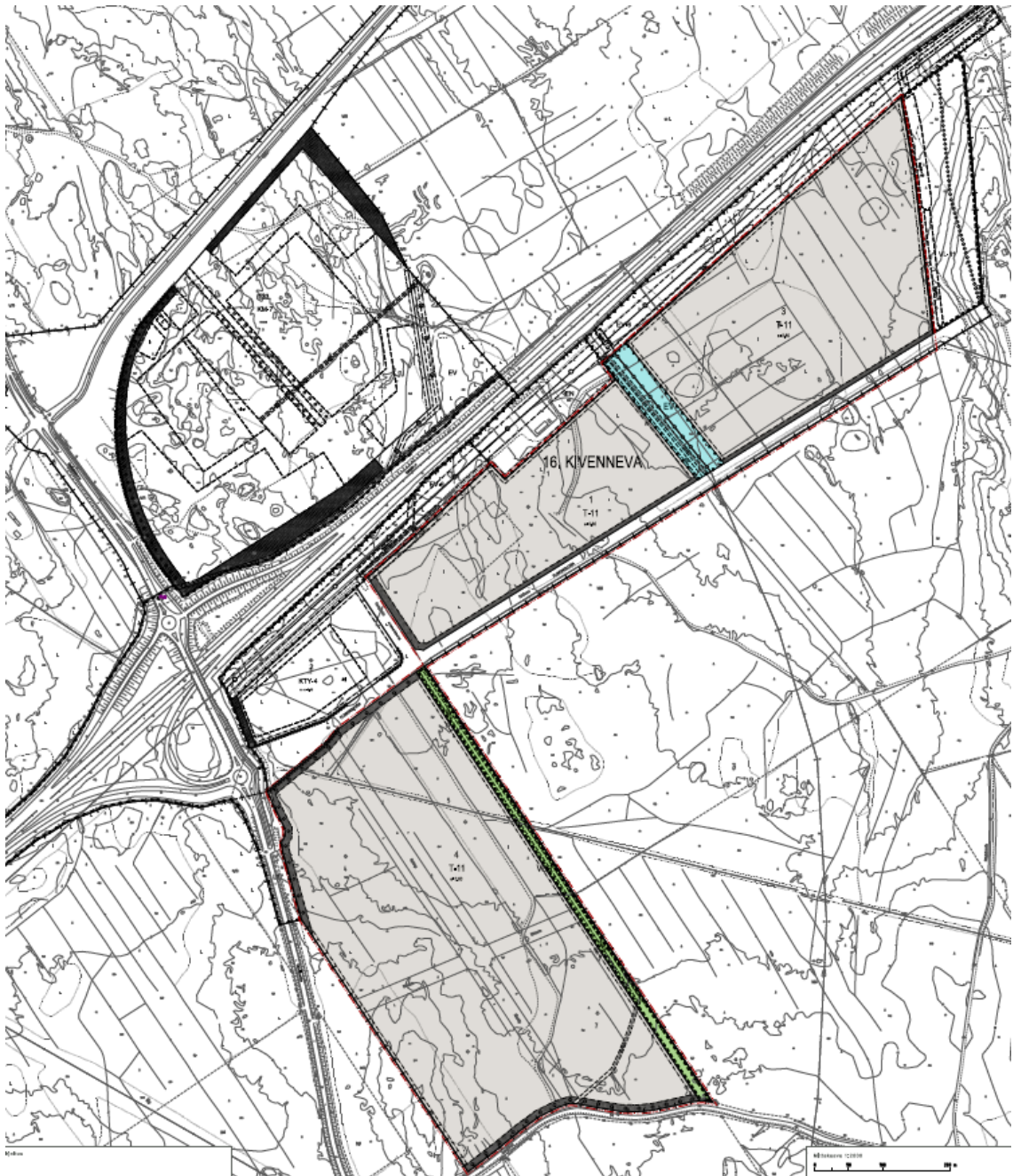
On ilmennyt, että hulevesiojan rakentaminen Koninpääntien voimajohdon väliselle alueelle voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ei ole mahdollista nykyisen voimajohdon ja uusien johtojen suojaetäisyyksien takia. Uusien selvitysten perusteella hulevesioja voidaan toteuttaa Koninpääntien ja korttelin 1 rajalle. Täten tässä asemakaavassa kortteliin 1 joudutaan tekemään 6 metrin varaus hulevesiojaa varten.



Tarkistukset ovat merkitykseltään vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei tarvitse laittaa uudelleen julkisesti nähtäville.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavan kokouksessaan 8.12.2025 ja päätti esittää asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 15.12.2025.



Kuva 11. Ote hyväksymisvaiheen kaavakartasta.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisun yleiskuvaus

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuvat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet (T-11) sekä lähivirkistysalueet (VL-17) ja suojaviheralue (EV).

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 46 ha. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T-11) pinta-ala on 423 579 m² (42,36 ha) ja lähivirkistysalueen (VL-17) pinta-ala on 11 448 m² (1,14 ha). Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tehokkuusluku on $e=0,60$, mikä vastaa rakennusoikeutta 254 147 k-m². Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 53 173 k-m². Liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on tarkemmat tiedot alueelle muodostuvista pinta-aloista.

[Liite 4. Asemakaavan seurantalomake](#)

5.1.2 Palvelut

Voimassa olevassa kaavassa on varattu liikerakennusten korttelialuetta (KTY-4) Flinkinsuoran alkupäähän. Alueelle on mahdollista sijoittaa liikenneasemaa, logistiikka toimintoja ja siihen liittyvää majoitustoimintaa. Muutoin palveluja sijoittuu Kärkeen noin 3 kilometrin alueesta pohjoiseen. Alueella on mm. päivittäistavara-kauppa, postipalvelut ja pizzakioski. Lähin koulu ja päiväkoti sijaitsevat Eskoossa noin 1,5km päässä. Seinäjoen keskustan palvelut ovat n. 8 km päässä.

5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen läpi kulkevat hulevedet johdetaan lähivirkistysalueen kautta Koninpääntien avo-ojaan ja siitä eteenpäin Itäväylän alituksen kautta pohjoispuoliseen hulevesiverkostoon.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T-11

Korttelit 1, 3 ja 4 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi (T-11). Korttelialueille osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e=0,60$. Alueelle saa sijoittaa sähköasemia, puistomuuntamoita, teknisen huollon edellyttämiä



rakenteita sekä energian tuotantoa palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueelle sallitaan varavoimalaitoksen rakentaminen. Tontin rakentamisen yhteydessä pelastustiet tulee toteuttaa vähintään kahdesta eri suunnasta.

5.2.2 Muut alueet

Katualueet

Flinkinsuoran katualue on Koninpääntieltä itään päin kaavassa mukana teknisestä syystä.

Lähivirkistysalue VL-17

Voimassa olevan kaavan lähivirkistysalue (VL-17) on säilytetty. Alue tulee säilyttää puustoisena. Metsänhoidolliset toimenpiteet ovat sallittuja. Aluetta voidaan hyödyntää hulevesien viivyttämiseen. Alueen kautta kulkevat eteläpuoliset hulevedet avo-ojana ja tarvittaessa putkessa Koninpääntien kautta Itäväylän alitukseen.

Suojaviheralue EV

Korttelien 1 ja 3 välissä kulkee 110 kV:n voimajohto, jolle on varattu suojaviheraluetta (EV). Alueen leveys on määräytynyt voimajohdon johtoalueen leveyden mukaan. Alueen kautta kulkevat eteläpuoliset hulevedet avo-ojana.

5.3 Vaikutusten arviointi

5.3.1 Kaavan vaikutukset

5.3.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka sallii datakeskustoiminnot alueelle. Kaavamuutoksessa poistetaan Flinkinkujan ja Niileksentien katualueet. Kaavamuutoksella ei merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen voimassa olevaan kaavaan nähden. Alue täydentää nykyistä ja kehittyvää rakennetta alueella. Alue on hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Kunnallistekniset verkostot sijoittuvat alueen viereen tai lähiympäristöön.

5.3.1.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja näkymiin

Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen toteutuessa kaupunkikuva tulee olemaan enemmän suurteollisuusrakentamisen mukaista rakentamista aiempaan kaavaan nähden. Laajemmassa mittakaavassa alueen yleisilme muuttuu rakennetumman ympäristön suuntaan erityisesti Itäväylän ja Seinäjoentien suuntiin. Asemakaavan määräyksissä on kiinnitetty huomiota rakennuksien pituusvaikutelman vähentämiseksi ja kaupunkikuvalliseen laatuun.

Ensimmäisessä vaiheessa datakeskus rakennetaan Seinäjoentien ja Ämmäläntien väliselle alueelle. Rakentaminen näkyy Seinäjoentielle, mutta ei Itäväylälle.



Itäväylän varsi rakentunee myöhemmin. Alue ei näy Pajuluoman laajentuvalla asuntoalueelle korkean maavallin takia, eikä Kärmeskydön tulevalle viheralueelle puustoisien reunavyöhykkeen takia. Eskoon eritasoliittymän pohjoispuoli on varattu vähittäiskaupan suuryksikölle, jonka rakentaminen vastaa datakeskuksen suurmittakaavaista rakentamista.



Kuva 12. Viistokuva idän suunnasta alueelle. Etualalla suunnitteilla oleva Pajuluoman asuntoalue ja maavalli.

5.3.1.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaava-alueen liikenne ohjautuu Flinkinsuoran kautta Seinäjoentielle ja Itäväylälle. Alueen muuttuminen kokonaisuudessaan datakeskustoimintaan vähenee arvioitu liikennemäärä merkittävästi 6000 ajoneuvomatka 2600 ajoneuvomatkaksi vuorokaudessa. Voimassa olevan kaavan liikenteen toimivuustarkastelujen perusteella sekä aamu- että iltahuipputunnin liikennemäärillä liikenne oli erittäin sujuvaa ja jonoutuminen vähäistä, eikä suunniteltu toiminta ei edellyttänyt muutoksia nykyiseen tieverkkoon. Aiemman asemakaavan toteutumisella ei ollut merkittävää vaikutusta liikenteen toimivuuteen tai liikenneturvallisuuteen ja asemakaavamuutoksella vielä vähemmän.

5.3.1.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella katualueen rakentamisen määrä vähenee aiempaan kaavaan nähden, mikä vähentää kunnallisteknisiä kustannuksia.



5.3.1.5 Vaikutukset luonnonympäristöön

Aiemman kaavan mukaisesti alue muuttuu osin metsäisestä alueesta rakennetuksi ympäristöksi. Kaava-alueella ei ole luontoympäristön kannalta merkittäviä kohteita.

Kaavoitettavan alueen maaperä on osittain kalliota, joka sopii hyvin rakentamiseen. Kallio saattaa tuottaa lisäkustannuksia mahdollisen louhinnan osalta. Turve-alue vaatii pääosin perustamisen yhteydessä massanvaihtoja. Perustamisolosuhteet tulee tutkia tonttikohtaisesti.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on vähentää tulevassa tilanteessa alueelta purkautuvien hulevesien määrää kiinteistökohtaisella ja yleisten alueiden hulevesille mitoitettulla viivytyksellä. Hulevesien viivyttämällä ja virtausreittien kehittämällä varmistetaan yläpuolisen valuma-alueen hulevesivirtaamien turvallinen johtaminen alueen läpi. Keskeinen tavoite on varmistaa, että maankäytön tiivistymisestä ei aiheudu tulvimisen vaaraa Itäväylän alittavissa rummuissa.

5.3.1.6 Vaikutukset ilmaston muutokseen

Luonnon monimuotoisuutta suojelevia, ilmastoviisaita ja ilmastonmuutoksen huomioivia kaavamääräyksiä on kaavan yleismääräyksissä laajasti. Esimerkiksi rakentamattomiksi jäävät tontin osat, joita ei hyödynnetä liikenne-, pysäköinti- tai varastointialueina, tulee kaava-alueella istuttaa puin ja pensain käyttäen alueella luontaisesti viihtyviä lajeja. Rakennuspaikoille ohjeistetaan kaavamääräyksissä istuttamaan puita vähintään 1 kpl /1000 m². Nurmikon sijaan alueella tulee suosia niittykasvillisuutta.

Suojaviheralueet säilytetään tai toteutetaan mahdollisimman luonnonmukaisesti siten, että kasvillisuus on alueelle tyypillistä luonnonkasvillisuutta. Lähivirkistys-alueille jätetään myös lahoppuuta ja niitä hoidetaan mahdollisimman luonnontilaisina ja biodiversiteetiltään monipuolisina alueina.

Rakennusten kattopintoja on suositeltavaa hyödyntää viherkattoina ja/tai aurinkoenergian keräämiseen, mikä mahdollistaa kestävästi energiatuotannon alueella. Lisäksi alueelle suunnitellun datakeskuksen hukkalämpöä on suunniteltu hyödynnettävän kaukolämpönä.

Hulevesiselvityksen ohjeistuksessa ja periaatteissa hulevesisuunnitteluun alueen jatkosuunnittelussa on mitoitustilanteissa huomioitu ilmastonmuutoksen vaikutukset, eli odotettavissa olevan sadannan kasvu 20 prosentilla tulevaisuudessa.

Tuotantoaikana datakeskus käyttää toiminnassaan sähköä, joka toimitetaan kantaverkosta. Datakeskuksen tuotantoaikaisiin ilmastovaikutuksiin vaikuttaa täten tuotetaanko datakeskuksen tarvitsema sähkö uusiutuvilla vai uusiutumattomilla polttoaineilla. Hankeyhtiöllä on tarkoitus ostaa datakeskuksen toimintaa varten uusiutuvalla tai hiilineutraalilla energialla tuotettua sähköä.



5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen laadusta. Kaavamääräykset ovat tarkemmin asemakaavakartan määräysosassa.

5.5 Nimistö

Kaavamuutosalueella ei ole tarvetta uusille kadunnimille. Kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu kadut Flinkinkuja ja Niileksentie.



6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Datakeskus on toteutuessaan suurimittakaavaista rakentamista. Alla havainnekuvia 1. vaiheen rakennushankkeesta.



Kuva 13. Havainnekuva Itäväylältä. Ensimmäinen rakennusvaihe. Kuva Pure DC.



Kuva 14. Kuva Seinäjoentieeltä. Ensimmäinen rakennusvaihe. Kuva Pure DC.





Kuva 15. Viistokuva Seinäjoentieltä alueelle. 1. rakennusvaihe. Kuva Pure DC.



Kuva 16. Viistokuva Eskoon ETL:n suunnasta. Myöhemmin rakentuva alue Itäväylän varressa. Kuva Seinäjoen kaupunki.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen voi alkaa kaavan tultua voimaan ja tarpeen mukaan. Kaupunki toteuttaa katualueita koskevat suunnitelmat ja rakentamisen kaavan valmistuttua budjetissa sovittujen aikataulujensa mukaan.



