

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 29.11.2021 § 159

§ 159

## Alueen varauksen jatkaminen Fortum Power and Heat Oy:lle Högnäsistä datakeskushankkeen suunnittelua varten

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hakala Katja TYT

etunimi.k.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.9.2019 § 40 päätettyä, 7.9.2020 § 94 jatkettua ja 12.4.2021 § 54 täsmennettyä oheisen liitekartan mukaisen alueen varausta Fortum Power and Heat Oy:lle datakeskushanketta varten 31.12.2022 saakka entisin (12.4.2021 päätetyin) ehdoin.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus



### Aiemmat päätökset ja hakemus

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 16.9.2020 § 40 ohjeellisen alueen Högnäsistä Fortum Power and Heat Oy:lle datakeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta on jatkettu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 7.9.2020

§ 94 ja täsmennetty kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksellä 12.4.2021 § 54. Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

Fortum hakee 15.11.2021 päivätyllä hakemuksella varauksen jatkamista vuoden 2022 loppuun saakka. Fortumin neuvottelut datakeskustoimijan kanssa on tavoitteena saada valmiiksi vuoden 2022 alkupuoliskolla.

### **Alueen asemakaavoitus**

Valtuusto on hyväksynyt varausaluetta koskevan ja hankkeen mahdollistavan asemakaavan 15.11.2021. Em. asemakaava ei ole vielä lainvoimainen.

### **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 11.2.2019 § 18

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Fortum Power and Heat Oy:lle (Fortum) oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen datakeskushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.3.2020 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Kaupunki voi tarvittaessa luovuttaa alueelta työpaikkatontteja myös muille toimijoille. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan laatimista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että mikäli asemakaavoitus / hankkeen toteuttaminen ulottuu muille kuin kaupungin omistamille maa-alueille, on asiasta sovittava erikseen yksityisen maanomistajan kanssa.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta alueita pellonvuokrasopimuksin.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainituilla vuokra-alueilla, on siihen saatava vuokralaisen suostumus.

## **Käsittely**

Helenius esitti, että asia hylätään.

Puheenjohtaja Anthonin kannattamana esitti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia jättää yksimielisesti pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston hyväksyneen sen yksimielisesti.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 16.9.2019 § 40

## **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Fortum Power and Heat Oy:lle (Fortum) oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen datakeskushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2020 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutuspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Kaupunki voi tarvittaessa luovuttaa alueelta työpaikkatontteja myös muille toimijoille. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan laatimista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että mikäli asemakaavoitus / hankkeen toteuttaminen ulottuu muille kuin kaupungin omistamille maa-alueille, on asiasta sovittava erikseen yksityisen maanomistajan kanssa.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta alueita pellonvuokrasopimuksin.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 9 mainituilla vuokra-alueilla, on siihen saatava vuokralaisen suostumus.

11

Suunnittelussa on huomioitava alueen viheryhteydet, ekologisen verkoston kannalta tärkeät luontoalueet ja virkistysarvot sekä latuverkosto ja yhteyden säilyminen Oittaaan virkistysalueelle myös Kehä III:n suunnasta.

12

Osana hankkeen valmistelua varauksensaaja ja kaupunki laativat yhteistyössä selvityksen ja toimenpidesuunnitelman datakeskuksen vaikutuksista osana Espoon tiekarttaa kohti energia- ja ilmastotoimien hiilineutraaliutta, etenkin hukkaenergian hyväksikäytössä lämmitysjärjestelmissä sekä sähkönkulutuksen tehokkuuden kehittämisessä.

## Käsittely

Ennen tämän asian käsittelyn aloittamista puheenjohtaja keskeytti kokouksen. Keskeytyksen aikana kuultiin Vice President Mikael Lemströmin, Fortum Heating and Cooling esitys hankkeesta.

Puheenjohtaja Markkula Laakson kannattamana ehdotti, että käsittelyjärjestystä muutetaan siten, että tämä asia käsitellään pöytäkirjan tarkastajien valitsemisen § 32 jälkeen. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan käsittelyjärjestyksen muuttamista koskevan ehdotuksen.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varaa Fortum Power and Heat Oy:lle (Fortum) oheiseen liitekartaan ohjeellisesti merkityn alueen datakeskushankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.8.2020 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Kaupunki voi tarvittaessa luovuttaa alueelta työpaikkatontteja myös muille toimijoille. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan laatimista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että mikäli asemakaavoitus / hankkeen toteuttaminen ulottuu muille kuin kaupungin omistamille maa-alueille, on asiasta sovittava erikseen yksityisen maanomistajan kanssa.

9

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki on vuokrannut varausalueelta alueita pellonvuokrasopimuksin.

10

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 9 mainituilla vuokra-alueilla, on siihen saatava vuokralaisen suostumus.

11

Suunnittelussa on huomioitava alueen viheryhteydet, ekologisen verkoston kannalta tärkeät luontoalueet ja virkistysarvot sekä latuverkosto ja yhteyden säilyminen Oittaaan virkistysalueelle myös Kehä III:n suunnasta.

12

Osana hankkeen valmistelua varauksensaaja ja kaupunki laativat yhteistyössä selvityksen ja toimenpidesuunnitelman datakeskuksen vaikutuksista osana Espoon tiekarttaa kohti energia- ja ilmastotoimien hiilineutraaliutta, etenkin hukkaenergian hyväksikäytössä lämmitysjärjestelmissä sekä sähkönkulutuksen tehokkuuden kehittämisessä.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.09.2020 § 94

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 16.9.2019 § 40 päätettyä varausta Högnäsistä Fortum Power and Heat Oy:lle datakeskuksen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka entisin ehdoin.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 12.04.2021 § 54

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää täsmentää Fortum Power and Heat Oy:lle datakeskushanketta varten 16.9.2019 § 40 päätetyn ja 7.9.2020 § 94 jatkettun varauksen ehtoja sekä täydentää varausta tontinluovutuksen periaatteilla seuraavasti.

Varausehdot:

1

Päätös on voimassa 31.12.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan laatimista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä aluetta koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

9

Suunnittelussa on huomioitava alueen viheryhteydet, ekologisen verkoston kannalta tärkeät luontoalueet ja virkistysarvot sekä latuverkosto ja yhteyden säilyminen Oittaaan virkistysalueelle myös Kehä III:n suunnasta.

10

Osana hankkeen valmistelua varauksensaaja ja kaupunki laativat yhteistyössä selvityksen ja toimenpidesuunnitelman datakeskuksen vaikutuksista osana Espoon tiekarttaa kohti energia- ja ilmastotoimien hiilineutraaliutta, etenkin hukkaenergian hyväksikäytössä lämmitysjärjestelmissä sekä sähkönkulutuksen tehokkuuden kehittämisessä.

Tontinluovutuksen periaatteet:

11

Tontit voidaan luovuttaa datakeskushanketta varten myymällä tai

vuokraamalla.

12

Varauksensaajan esityksestä tontit voidaan myydä tai vuokrata datakeskushanketta varten muulle taholle kuin varauksensaajalle. Tonttien ostaja / vuokralainen on kuitenkin hyväksyttävä etukäteen kaupungilla ennen kauppakirjan / maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

13

Datakeskuksen tuottama hukkalämpö on hyödynnettävä kaukolämmityksessä tontinluovutusehdoissa tarkemmin määriteltävällä tavalla.

14

Tontinluovutusehdot tulevat sisältämään rakentamisvelvoitteen, joka määritetään tarkemmin lopullisissa tontinluovutuspäätöksissä huomioiden datakeskuksen laajuus ja vaiheittainen toteuttamisaikataulu.

15

Datakeskuksen tulee osoittaa, että toiminnan tarvitsema sähköenergia on CO2-vapaata.

Muutoin tontinluovutusehdot tulevat sisältämään kaupungin tonttien luovutuksessa noudatettavia yleisiä ehtoja sekä tarvittaessa asemakaavan sisällöstä ja toiminnan luonteesta johtuvia erityisiä ehtoja.

Kauppakirjan / maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen edellyttää vielä erillisen kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston myynti- / vuokrauspäätöksen.

## **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Helenius teki seuraavat ehdotukset:

- ”Espoon tulee tehdä laaja kokonaisvaltainen digitaalisen kestävyuden ja talouden itsenäisyyden näkökulmasta riippumaton tarkastelu sekä teknologisesta että taloudellisesta näkökulmasta ennen kaavoituksen aloittamista.”
- ”Hankkeen tulee tehdä laaja kokonaisvaltainen digitaalisen kestävyuden ja talouden itsenäisyyden näkökulmasta riippumaton tutkimukseen perustuva tarkastelu sekä teknologisesta että taloudellisesta näkökulmasta.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Heleniuksen ehdotusten rauenneen kannattamattomina ja esittelijän ehdotuksen tulleen siten hyväksytyksi yksimielisesti.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Liitteet**

- 1 Liitekarta, Fortum & Heat Power Oy, 65.Högnäs

## **Oheismateriaali**

- Hakemus 15.11.2021 / Fortum Power and Heat Oy



**Tiedoksi**

Fortum Power and Heat Oy