

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 03.10.2022 § 245

§ 245

## **Maa-alueiden myynti Högnäsistä Microsoft 3465 Finland Oy:lle datakeskushankkeen toteuttamista varten**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Hakala Katja  
Pere Heli  
etunimi.k.sukunimi@espoo.fi  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää myydä oheisen kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen ja kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti Microsoft 3465 Finland Oy:lle yhteensä noin 21,6 ha:n suuruiset alueet Högnäsistä valtuuston 15.11.2021 § 154 hyväksymän Hepokorvenkallion asemakaavan alueelta datakeskushankkeen toteuttamista varten.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Esisopimus on allekirjoitettava viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös tulee lainvoimaiseksi. Tämän jälkeen päätös raukeaa.

Tulevalla ostajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä maa-alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia sekä hakea rakentamisen edellyttämiä lupia jo ennen esisopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamista.

Rakentamistoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen kuin lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu.

Kaupunki ei vastaa tulevalle ostajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että tämä päätös ei johda esisopimuksen allekirjoittamiseen.

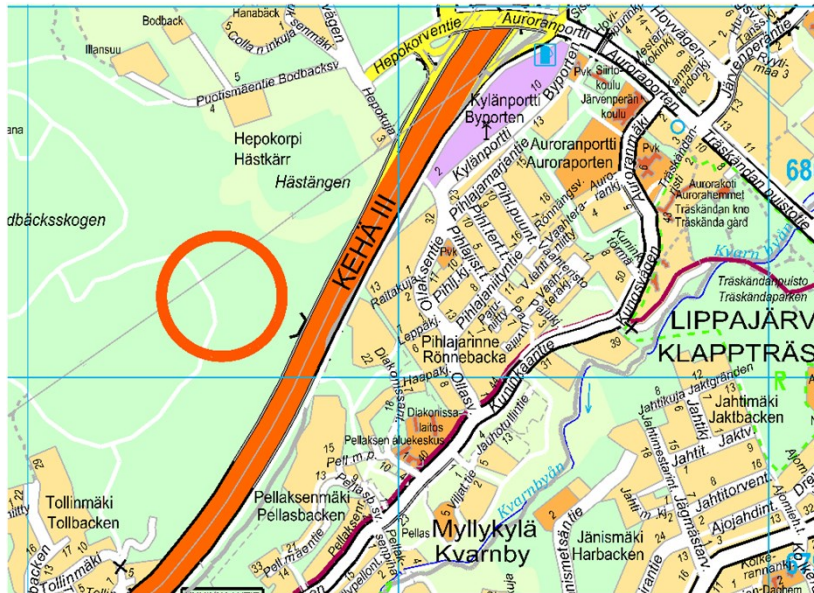
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan tarkentamaan, viimeistelemään ja allekirjoittamaan esisopimus ja kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään niiden sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut 16.9.2019 § 40 tehdyllä päätöksellä Högnäsistä noin 30 ha suuruisen alueen Fortum Power and Heat Oy:lle datakeskushankkeen suunnittelua varten. Varausta on jatkettu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksillä 7.9.2020 § 94 ja 29.11.2021 § 159 sekä täydennetty tontinluovutuksen periaatteilla 12.4.2021 § 54. Viimeisin varauspäätös on voimassa 31.12.2022 saakka.

### Hakemus

Microsoft 3465 Finland Oy ja Fortum Power and Heat Oy ovat toimittaneet 22.9.2022 yhteisen hakemuksen, jolla Microsoft 3465 Finland Oy hakee myyntipäätöstä ehdollisen kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamiseksi ja lopullisen kiinteistökaupan toteuttamiseksi datakeskushanketta varten.

### Tiedot myytävistä maa-alueista

Myytävät alueet sijaitsevat valtuuston 15.11.2021 § 154 hyväksymällä Hepokorvenkallion asemakaavan (633300) alueella. Asemakaava ei ole tullut kaavavalituksesta johtuen kokonaan voimaan. Kaupunginhallitus on antanut 7.2.2022 § 38 lausunnon kaavavalitukseen. Kaupunginhallitus on 20.6.2022 § 224 määrännyt Hepokorvenkallion asemakaavan ja asemakaavamuutoksen voimaan muutoksenhausta huolimatta siltä osin, johon valitus ei kohdistu. Voimaan määrätty osa kaavasta ei koske tämän päätöksen mukaisia maa-alueita.

Lopullisen kaupan kohteena on kaupungin omistama osuus, pinta-alaltaan 105 395 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudeltaan 63 237 k-m<sup>2</sup>, pohjoisemmasta korttelista 65003 sekä eteläinen kortteli 65002, jonka pinta-ala on 111 061 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 88 848 k-m<sup>2</sup>. Kaupan kohteena olevat alueet ovat Hepokorvenkallion asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueiksi (T-1).

### Lopullinen kiinteistökauppa

Kiinteistökaupan esisopimus sisältää ehdot, joiden tulee täyttyä ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista. Näistä vähimmäisedellytyksenä on, että kaupungilla on lainhuuto kaupan kohteeseen (kaupunki ei vielä omista kokonaisuudessaan eteläistä korttelia 65002, esisopimus tästä on tehty), Hepokorvenkallion asemakaava on kokonaisuudessaan tullut lainvoimaiseksi ja että puolustusministeriö on myöntänyt luvan kiinteistökaupalle. Muiden ehtojen osalta ostajalla on mahdollisuus luopua ehdon täyttymisen vaatimuksesta lopullisen kauppakirjan allekirjoittamiseksi.

### **Hukkalämmön hyödyntäminen**

Suunniteltu datakeskushanke on tarkoitus varustaa lämmöntalteenotolla, jonka avulla datakeskuksen tuottamaa CO2-vapaata hukkalämpöä Fortumin on mahdollista hyödyntää alueelliseen kaukolämpöverkkoon edesauttaen Fortumin ja kaupungin sitoumusta hiilineutraalin kaukolämmön tuottamisesta 2020-luvun aikana.

### **Maa-alueiden myynti**

Esitetään, että tulevalta Hepokorvenkallion asemakaava-alueelta myydään oheisen kartan mukaiset alueet Microsoft 3465 Finland Oy:lle. Maa-alueiden kauppahinta on määritetty rakennusoikeuden yksikköhinnalla 175 euroa / k-m<sup>2</sup> ja se on sidottu elinkustannusindeksiin. Kokonaiskauppahinta on näin ollen noin 26 600 000 euroa. Maa-alueet on hinnoiteltu kuntalain 130.2 §:n mukaisesti markkina-arvoon perustuen.

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

- 1 Esisopimusluonnos / Microsoft 3465 Finland Oy
- 2 Kauppakirjaluonnos / Microsoft 3465 Finland Oy
- 3 Kartta kaupan kohteesta / Microsoft 3465 Finland Oy

#### **Oheismateriaali**

- Hakemus 22.9.2022 / Microsoft 3465 Finland Oy ja Fortum Power and Heat Oy

#### **Tiedoksi**