

Harjavallan asemakaavan taloudellisten vaikutusten arviointi

Fortum Power and Heat

2025

RAMBOLL

Bright ideas.
Sustainable change.

Sisältö

1

Johdanto

2

Kerrannaisvaikutusten arviointi

3

Suorat ja muut taloudelliset vaikutukset

4

Yhteenvedo ja suositukset

1

Johdanto

Työn tausta ja tavoitteet

Tässä työssä arvioidaan Harjavallan kaupungissa valtatie 2 eteläpuolelle, Torttilan eritasoliittymän läheisyyteen, suunnitellun datakeskuksen asemakaavan taloudellisia vaikutuksia. Työn tavoitteena on selvittää hankkeen taloudellisia vaikutuksia sekä Harjavallan alueella että laajemmin koko Suomen mittakaavassa. Arviointi perustuu kaavoituksen luonnosvaiheen aineistoihin ja alustaviin teknisiin suunnitelmiin, ja sen tarkoituksena on hahmottaa vaikutusten suuruusluokkaa yleispiirteisellä tasolla.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 94 hehtaaria. Suunnitteluala sijoittuu keskeiselle paikalle Torttilan eritasoliittymän viereen valtatie 2 eteläpuolelle. Alueella sijaitsevat muun muassa Hiittenkiukaantie, Oikotie sekä Lammaisten Energia Oy:n 110 kV voimalinja, joille kaavoituksessa osoitetaan korvaavat aluevaraukset. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa datakeskuksen rakentaminen noin 300 megawatin kapasiteetilla vuoteen 2030 mennessä. Fortum Power and Heat Oy:n aloitteesta käynnistetyin hankkeen toteutusta tukee kaupungin kanssa solmittu suunnittelu- ja kaavoitussopimus, jonka mukaisesti Fortum vastaa kaavan laatimisesta ja siihen liittyvistä selvityskustannuksista.

Datakeskus tulee vahvistamaan Suomen digitaalista infrastruktuuria sekä parantamaan maan houkuttelevuutta ulkomaisten investointien kohteena. Lisäksi se tukee hiilineutraalisuustavoitteita mahdollistamalla syntyvän hukkalämmön hyödyntämisen kaukolämpöverkossa. Taloudellisten vaikutusten arvioinnissa tarkastellaan asemakaavan suoria aluetaloudellisia vaikutuksia sekä rakentamisesta ja käytöstä syntyvien tuotanto- ja kulutusketjujen kerrannaisvaikutuksia Suomen kansantalouteen. Lisäksi tarkastelussa huomioidaan hankkeen mahdollisesti aiheuttamat positiiviset ja negatiiviset vaikutukset Harjavallan kaupungille.

Arviointi toteutetaan hyödyntämällä Rambollin kehittämää resurssivirtamallia, jolla mallinnetaan hankkeen taloudelliset vaikutukset eri toimialoille. Tulokset tukevat kaavaprosessia, aluekehitystä ja päätöksentekoa tarjoamalla kokonais kuvan datakeskushankkeen taloudellisesta merkityksestä sekä paikallisesti että valtakunnallisesti.



Ilmakuva suunnittelualueelta. Kaava-alue on osoitettu sinisellä viivalla rajattuna.

Resurssivirtamalli

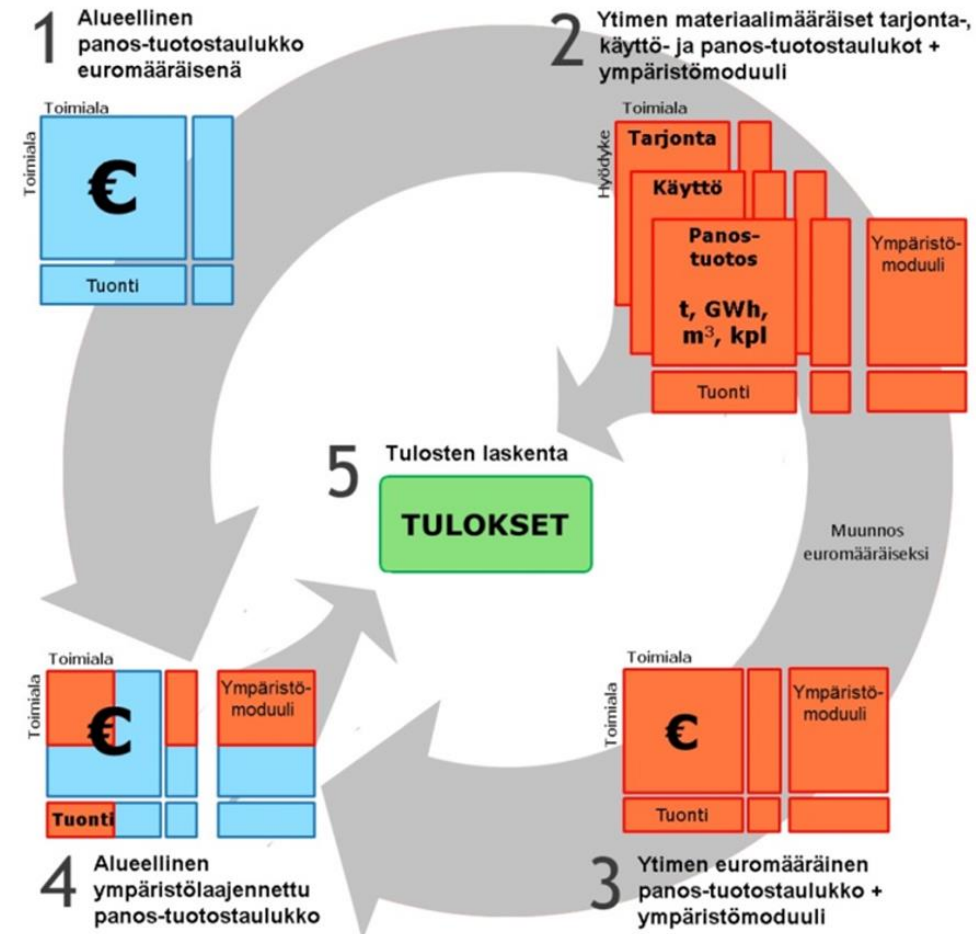
Aluetaloudellisten vaikutusten laskentamenetelmä

Lähestymistapamme yhteiskuntataloudellisten vaikutusten arviointiin kehitettiin SITRA toimeksiannosta Ramboll Finlandin ja Luonnonvarakeskuksen välisenä yhteistyönä vuosina 2013–2015. Tämä johti resurssivirtamallin luomiseen. Mallia on jatkuvasti kehitetty, osittain uusittu ja päivitetty tuoreimmilla tilastoilla.

Malli ilmaisee, miten raha- ja materiaalimääräiset resurssivirrat ohjautuvat alueen tuotantoon, toimialojen välillä välituotekäyttöön ja kulutukseen (yksityinen ja julkinen) sekä viedä alueelta pois. Resurssivirtamalli on kaksiosainen, jolloin se kuvaa vaikutukset muutoksena nykytilan (BAU) ja ennustetun tulevaisuuden (talouteen kohdistuvien muutosten simuloinnin jälkeen) välillä. Mallin moniulotteisen luonteensa vuoksi sen avulla on nähtävissä suorien kytkentöjen lisäksi kerrannaisvaikutusten (tuotanto & kulutus) aiheuttamat kytkennät toimialojen ja yritysten välillä.

Resurssivirtamalli kuvaa aluetaloudellisten vaikutusten laskentamenetelmää, joka havainnollistaa suorat ja kerrannaisvaikutukset koko arvoketjun tasolla tuotannon ja kulutuksen seurauksena sekä nykytilanteessa että muutosten jälkeen. Tämä menetelmä kattaa vaikutukset liikevaihtoon, arvonlisään, työllisyyteen, investointeihin, veroihin ja bruttokansantuotteeseen.

Aluetalousmallinnuksella saadaan näkyväksi hankkeesta aiheutuvat muutokset alueen ja laajemmin Suomen taloudessa. Aluetalousmallinnus auttaa ymmärtämään, mihin muutoksesta seuraavat vaikutukset kohdistuvat ja kuinka talous muuttuu useiden mittarien valossa, sillä mallinnukset ja tulosten tarkastelu toteutetaan toimialatasolla. Tarkastelemalla mallinnuksen tuloksia voidaan paitsi arvioida hankkeen vaikutuksia, myös ymmärtää mitä palveluja tai muuta toimintaa alueella tarvitaan tulevaisuuden kysyntään vastaamiseksi.



Määritelmät

Suorat vaikutukset

Suorat vaikutukset arvioitiin operointivaiheen ajalta, ja ne ovat seurausta asemakaava-alueelle suunnitellun datakeskuksen toiminnasta. Käytännössä tämä tarkoittaa mm. toiminnasta syntyvää liikevaihtoa ja työllisyyttä, arvonlisäystä sekä työntekijöiden palkasta pidätettäviä veroja ja veroluonteisia maksuja.

Tuotannon kerrannaisvaikutukset

Tuotannon kerrannaisvaikutukset ovat vaikutuksia, jotka ovat seurausta asemakaava-alueelle suunnitellun datakeskuksen toiminnasta muilla toimialoilla. Käytännössä tämä tarkoittaa, että toiminnan aikaansaamiseksi ja ylläpitämiseksi tarvitaan tavaroita, palveluita ja raaka-aineita arvoketjun ylävirrassa, jolloin muille toimialoille syntyy uutta kysyntää.

Kulutuksen kerrannaisvaikutukset

Kulutuksen kerrannaisvaikutukset kuvaavat kasvaneista palkansaajakorvauksista syntyvää uutta kulutusta ja sen tyydyttämiseksi tarvittavaa uutta taloudellista toimintaa. Kulutuksen kerrannaisvaikutuksissa huomioidaan ihmisten kulutus alueellisella ja kansallisella tasolla.

Henkilötyövuosi

Selvityksessä työllisyydellä tarkoitetaan bruttotyöllisyyttä, mitä mitataan henkilötyövuosina. Silloin esimerkiksi kaksi puolipäiväistä tai kaksi puolivuotta työskennellyttä työntekijää lasketaan yhdeksi kokonaiseksi henkilötyövuodeksi. Henkilötyövuodet saadaan laskettua keskimääräisiksi työpaikoiksi jakamalla ne tarkasteltavan elinkaaren vaiheen kestolla. Selvityksessä ei oteta kantaa, katetaanko työllisyyden kysyntä missä määrin olemassa olevilla työpaikoilla ja minkä verran uusilla työpaikoilla.

Arvonlisäys

Tarkoittaa tuotantoon osallistuvan yksikön synnyttämää arvoa. Se lasketaan markkinatuotannossa vähentämällä yksikön tuotoksesta tuotannossa käytetyt välituotteet (tavarat ja palvelut) ja markkinattomassa tuotannossa laskemalla yhteen palkansaajakorvaukset, kiinteän pääoman kuluminen ja mahdolliset tuotannon ja tuonnin verot. Arvonlisäys on se osuus yritysten tuotannosta, mistä maksetaan arvonlisävero.

Kokonaistuotos

Termiä käytetään aluetaloudessa ja kansantaloudessa, mutta voidaan puhua myös liikevaihdosta. Kokonaistuotos kuvaa rahamäärä, jonka tarkasteltavan alueen yritykset ovat saaneet tuotteitaan tai palveluitaan myymällä. Kansantalouden tilinpidossa tuotannon kokonaisarvoa kutsutaan kokonaistuotokseksi, yritysten kirjanpidossa vastaava termi on liikevaihto. Tässä raportissa käytetään selkeyden vuoksi kokonaistuotoksesta myös termiä liikevaihto.

Verot

Arvioinnissa on tarkasteltu useita eri verolajeja, kuten tuote- ja tuotantoveroja, kunnallisveroja, arvonlisäveroja, yhteisöveroa, kiinteistöveroja sekä tuloveroja. Näitä veroja kertyy suoraan datakeskuksen toiminnasta ja välillisesti sen työllisyys- ja kerrannaisvaikutusten kautta.

2

Kerrannaisvaikutusten arviointi

Näkökulmia ja epävarmuuksia aluetalousvaikutusten arviointiin

Arvioinnin epävarmuustekijät

- Merkittävä epävarmuustekijä aluetaloudellisten vaikutusten arvioinnissa liittyy hankintojen kotimaisuusasteeseen ja hankintaketjuihin. Arvioinnissa on oletettu 40 % kotimaisuusaste, mutta se voi vaihdella riippuen alueellisten osaamiskeskittymien kyvystä tarjota tarvittavaa osaamista kilpailukykyiseen hintaan sekä hankekehittäjän valinnoista käytettävän teknologian ja palveluiden suhteen (kilpailutus). Hankekehittäjän valinnoista riippuen, osuus kotimaisista investoinneista ja työllisyysvaikutuksista voi vaihdella merkittävästi. Alustava kotimaisuusaste selviää lopullisesti vasta sopimusten tekohetkellä.
- Asemakaava-alueelle suunniteltu datakeskus toteutetaan tulevaisuudessa, joten alueellisen työvoiman saatavuus ja osaaminen saattavat muuttua ennen datakeskushankkeen toteutusta ja sen eri elinkaaren vaiheissa, jolloin hyödynnettävä paikallisen työvoiman osuus voi vaihdella.
- Malli perustuu oletukseen kiinteistä panossuhteista ja hinnoista. Tämä tarkoittaa, että se ei sisällä esimerkiksi pitkän aikavälin oppimista, mittakaavaetuja tai joustoja eri tuotannontekijöiden välillä.

Lähtöaineiston riittävyys

- Lopullinen investoija sekä investoinnin tarkka laajuus jäävät vielä avoimeksi, sillä päätöksen-teko ja investoinnin määrittäminen ovat lopullisen investoijan vastuulla.
- Koska tarkkaa tietoa kotimaisuusasteesta ei ole vielä saatavilla, olemme toistaiseksi arvioineet hyödykkeiden saatavuutta Suomesta. Emme kuitenkaan tiedä vielä, mistä hankinnat tullaan lopulta tekemään.
- Lähtöaineistoihin liittyy merkittäviä puutteita, sillä asemakaavan ja datakeskuksen tarkempia investointi- ja toimintasuunnitelmia ei ole vielä olemassa.
- Lähtöaineistoihin liittyviä puutteita ja epä-varmuuksia täydennettiin tutkimustiedolla, asiantuntija-arvioin sekä saatavilla olevista tiedoista muista toiminnassa olevista ja valmisteltavista datakeskushankkeista.
- Työssä arvioidaan asemakaavan mahdollistaman datakeskuksen vaikutuksia. Arvioitu datakeskuksen koko on noin 300 MW, ja laskelmat perustuvat tähän lähtökohtaan. On kuitenkin huomioitava, että toteutuva kapasiteetti voi poiketa arvioidusta.

Vaikutusalueiden kuvaus

- Asemakaava-alueelle suunnitellulla data-keskuksella tai sen toteuttamatta jättämisellä on laajempia vaikutuksia aluetalouteen. Toteuttamisen seurauksena syntyy suoraan uutta toimintaa, tuotteiden, palveluiden ja työvoiman kysyntää. Kasvaneesta kysynnästä seuraa edelleen kerrannaisvaikutuksia useille toimijoille arvoketjuissa.
- Asemakaava-alueelle suunnitellun datakeskuksen toteuttamisella voi olla myös laajempia vaikutuksia alueen muiden toimijoiden kanssa toteutettavien uusien projektien ja lisääntyvän alueellisen yhteistyön seurauksena.
- Aluetalouden näkökulmasta vaikutusalueena on koko Suomi. Paikallisia vaikutuksia arvioidaan laadullisesti. Hankkeesta seuraavat arvoketjut ja vaikutukset ulottuvat myös ulkomaille, mutta niitä ei ole tarkasteltu erikseen tässä työssä.
- Laskelmat perustuvat tavanomaiseen colocation-ratkaisuun, jossa palveluntarjoaja tarjoaa tilat ja infrastruktuurin, mutta asiakkaat hallinnoivat omia palvelimiaan.

Näkökulmia ja epävarmuuksia aluetalousvaikutusten arviointiin

Asemakaava-alueelle suunnitellun datakeskuksen vaikutuksiin merkittävästi vaikuttavat tekijät



Investoinnin koko

Asemakaavan aluetaloudellisiin vaikutuksiin vaikuttaa huomattavasti investoinnin kokoluokka. Suuremmat investoinnit voivat luoda enemmän työpaikkoja ja tuottaa suuremman taloudellisen vaikutuksen alueelle.

Tämän kokoluokan (300 MW) datakeskuksen investoinnin suuruus on noin 3 miljardia euroa ilman palvelimia.



Hankinnat

Datakeskusten komponenttien, tarvikkeiden ja käytettävien palveluiden hankinnat alueelta vahvistavat paikallista taloutta. Paikalliset hankinnat tukevat alueen yrityksiä ja edistävät niiden kasvua.



Alueellinen osaaminen

Alueellinen osaaminen luo pohjan paikallisten ja alueellisten vaikutusten tavoittamiselle. Vahva asemoituminen datakeskushankkeiden eri elinkaaren vaiheiden arvoketjuissa mahdollistaa tuotteiden ja palveluiden hankkimisen alueellisilta toimijoilta ja luo edellytyksiä paikallisten vaikutusten osuuden kasvattamiselle.

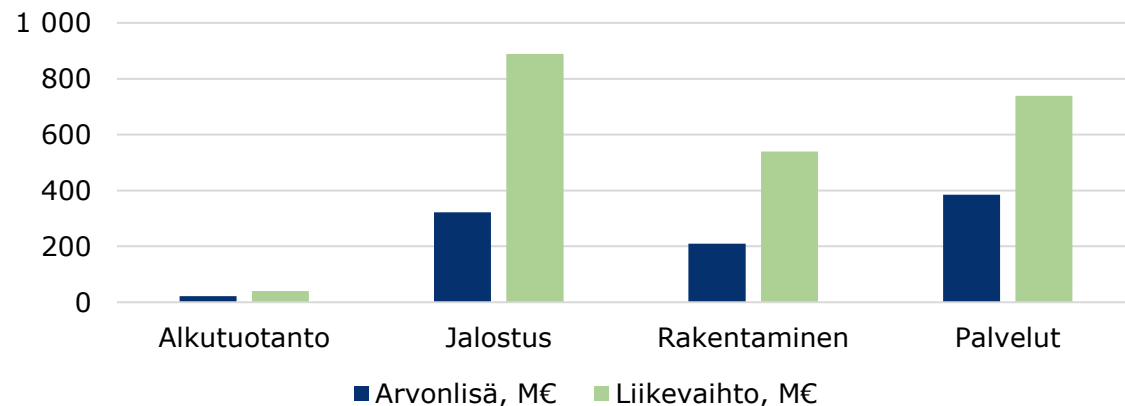
Rakentamisen aikaiset kerrannaisvaikutukset

1/2

Rakentamisen aikaiset vaikutukset kattavat sekä suunnittelu- ja kehitysvaiheen että varsinaisen rakennusvaiheen. Tässä esitetyt luvut kuvaavat panos-tuotos-mallilla arvioituja kerrannaisvaikutuksia, eli sitä liikevaihtoa, arvonlisää ja työllisyyttä, joka syntyy välillisesti hankkeen aiheuttaman kysynnän seurauksena eri toimialoilla. Käytännössä suunnittelu-, kehitys- ja rakennusvaiheen vaikutukset jakautuvat useille vuosille.

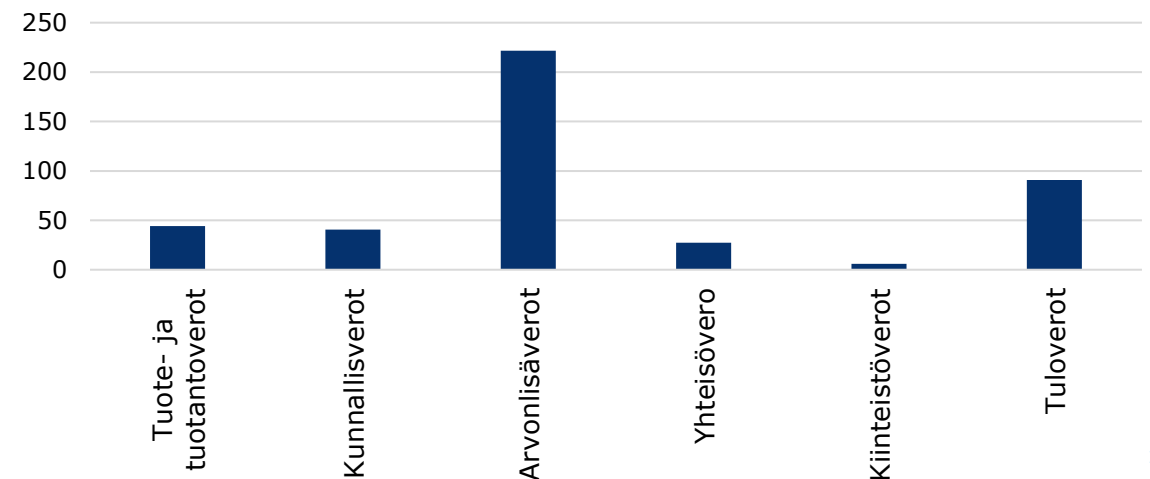
Rakentamisen aikana kerrannaisvaikutuksina arvioidaan syntyvän noin 2,2 miljardin euron liikevaihto, josta noin puolet on arvonlisää. Toimialoittain tarkasteltuna merkittävimmät kerrannaisvaikutukset näkyvät jalostuksessa ja palveluissa. Jalostuksen alalla liikevaihto kasvaa erityisteknologioiden ja tuotannon lisäkysynnän kautta, kun taas palvelusektori tuottaa suurimman arvonlisän talouteen.

Vuosittaiset taloudelliset vaikutukset rakentamisen aikana Suomessa (M€)



Rakentamisen aikaisista kerrannaisvaikutuksista kertyy verotuloja arviolta hieman alle 450 miljoonaa euroa. Suurin osa tästä muodostuu arvonlisäverosta, mutta myös tuloverot, kunnallisverot ja muut veromuodot tuovat lisäkertymää. Nämä verotulot ovat tilapäisiä ja liittyvät ainoastaan datakeskuksen suunnittelu-, kehitys- ja rakennusvaiheen aikaisiin vaikutuksiin.

Vuosittaiset verokertymät veromuodoittain rakentamisen aikana Suomessa (M€)



Rakentamisen aikaiset kerrannaisvaikutukset

2/2

Rakentamisen yhteydessä syntyvät työpaikat eivät rajoitu vain itse rakennusalaan, vaan kerrannaisvaikutusten myötä työllisyys kasvaa laajasti myös muilla toimialoilla. Näitä vaikutuksia voidaan tarkastella kahden kanavan kautta:

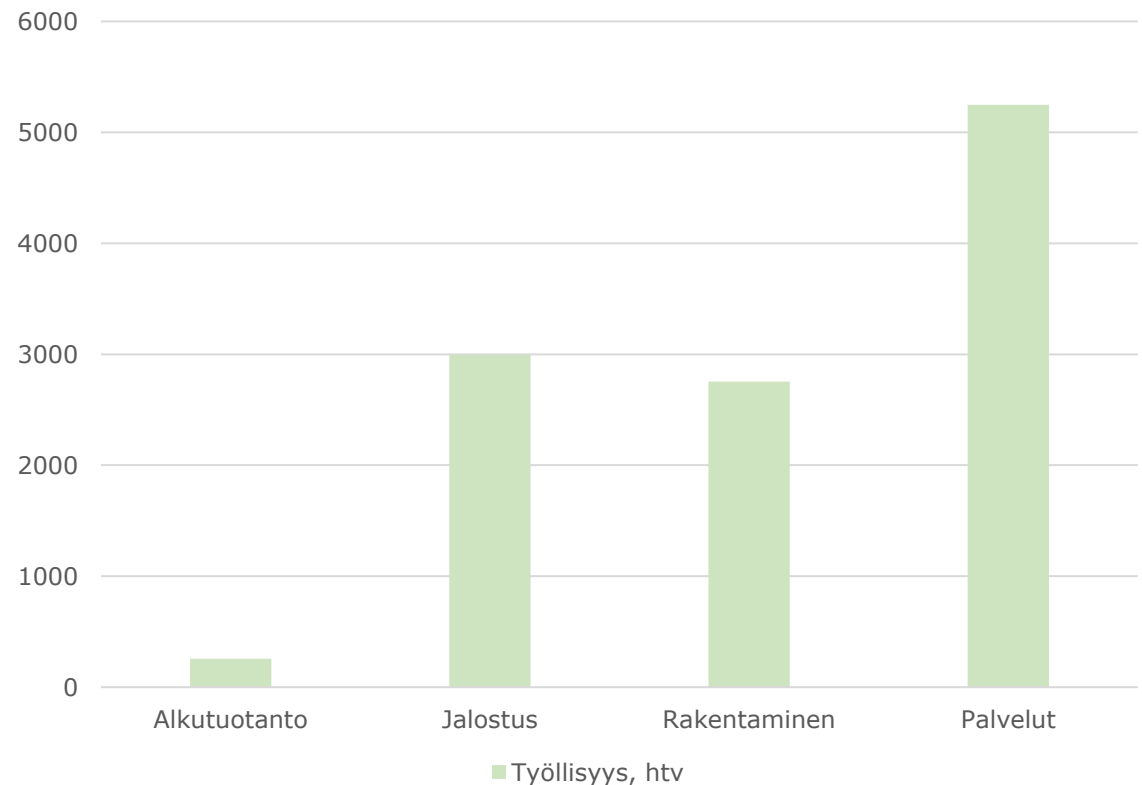
- **Tuotannon kerrannaisvaikutukset** syntyvät, kun rakentaminen lisää kysyntää eri toimialojen tuotannolle. Esimerkiksi sähkölaitteiden valmistus, erikoiskoneiden ja materiaalien tuotanto sekä suunnittelu- ja asiantuntijapalvelut hyötyvät hankkeesta, sillä datakeskus vaatii runsaasti teknisiä ratkaisuja ja tukea eri toimialoilta.
- **Kulutuksen kerrannaisvaikutukset** liittyvät puolestaan rakentamisen aikana työllistyvien henkilöiden palkkatuloihin ja niiden käyttöön. Kun työvoimaa palkataan lisää, kasvaa kysyntä esimerkiksi vähittäiskaupassa, maaliikenteessä ja erilaisissa palveluissa, mikä synnyttää lisää työpaikkoja näille aloille.

Graafista nähdään, että merkittävimmät työllisyysvaikutukset kohdistuvat rakentamiseen, jalostukseen ja palveluihin. Rakennusalan kysyntä korostuu hankkeen toteutusvaiheessa, kun taas jalostuksen puolella erityisesti sähkölaitteiden valmistus ja tekniset asiantuntijapalvelut ovat keskeisiä. Kulutuskysynnän kautta palvelusektori hyötyy laajasti, ja työpaikkoja syntyy muun muassa kaupan ja liikenteen aloille.

Kokonaisuudessaan **rakentamisen aikaiset työllisyysvaikutukset ovat noin 11 000 henkilötyövuotta** koko rakentamisaikana.

Esitetyt luvut ovat kumulatiivisia, eli ne kuvaavat koko suunnittelu-, kehitys- ja rakennusvaiheen aikaisia työllisyysvaikutuksia yhteensä. Käytännössä työpaikkojen synty ajoittuu kuitenkin usealle vuodelle.

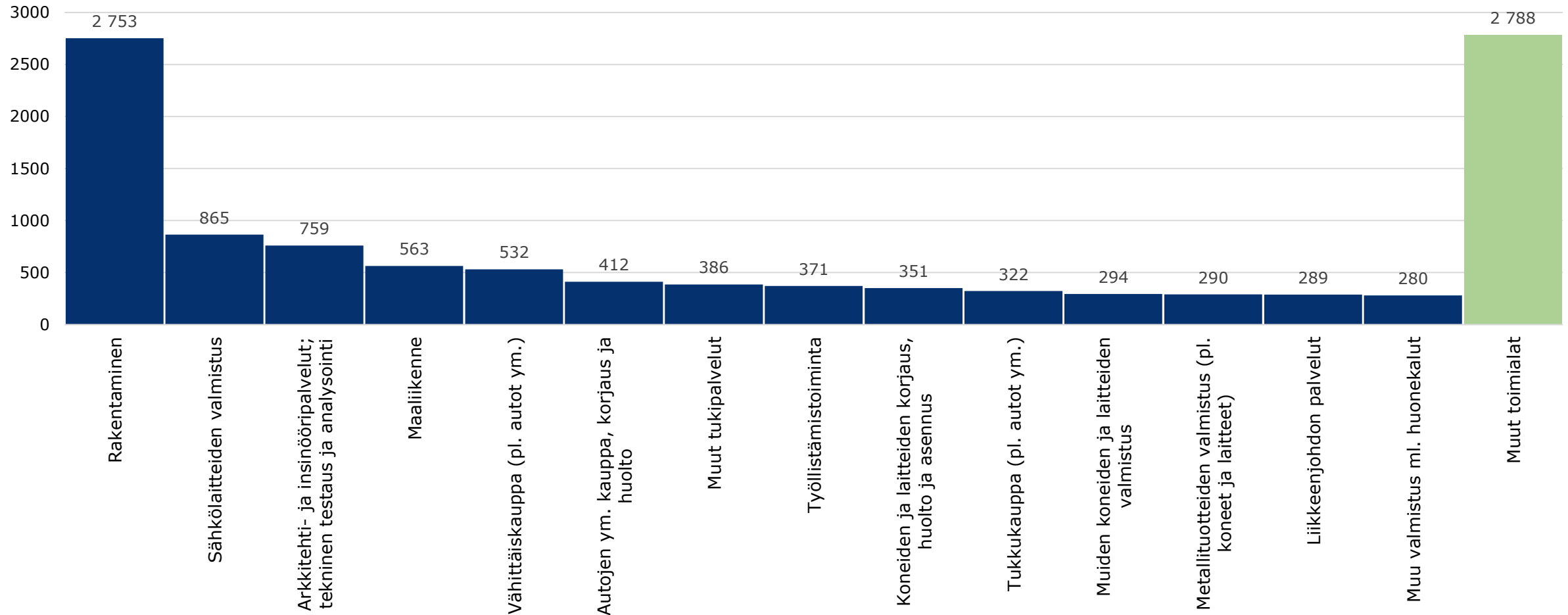
Vuosittainen työvoiman kysyntä toimialaryhmittäin rakentamisen aikana Suomessa, (htv)



Rakentamisen aikaiset kerrannaisvaikutukset

3/3

Kumulatiivinen työvoiman kysyntä toimialakohtaisesti rakentamisen aikana suomessa (htv)



Tuotannonaikaiset kerrannaisvaikutukset

1/3

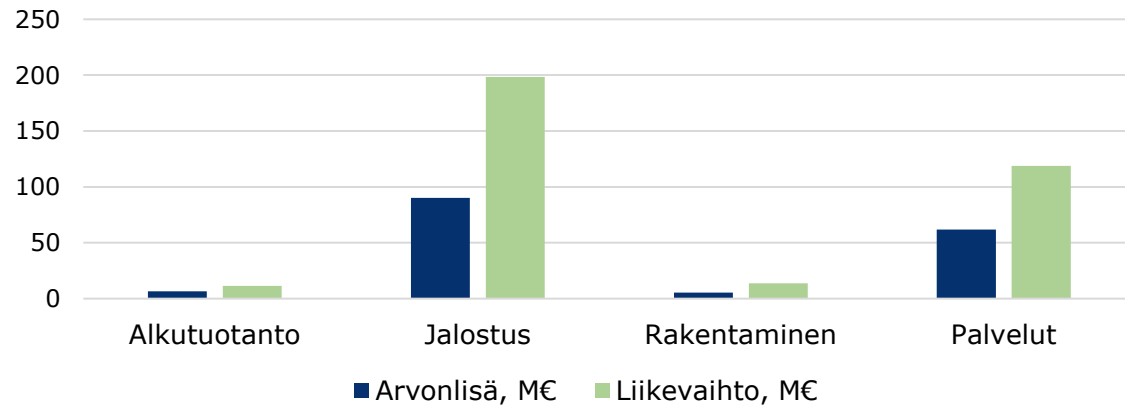
Esitetyt tuotannonaikaiset vaikutukset ovat vuosittaisia. Datakeskuksen elinkaareksi on arvioitu noin 30 vuotta. Jos käyttöä jatketaan tämän jälkeen, pysyvät vuosittaiset vaikutukset samoina kuin normaalin elinkaaren aikana.

Tarkasteltaessa tuotannon aikaisia vaikutuksia Suomessa, suurimmat taloudelliset vaikutukset kohdistuvat jalostuksen ja palveluiden toimialoihin. Alkutuotannon ja rakentamisen vaikutukset ovat huomattavasti pienempiä verrattuna näihin aloihin, mikä tarkoittaa, että niiden taloudellinen vaikutus on vähemmän merkittävä nykyisessä talouden rakenteessa.

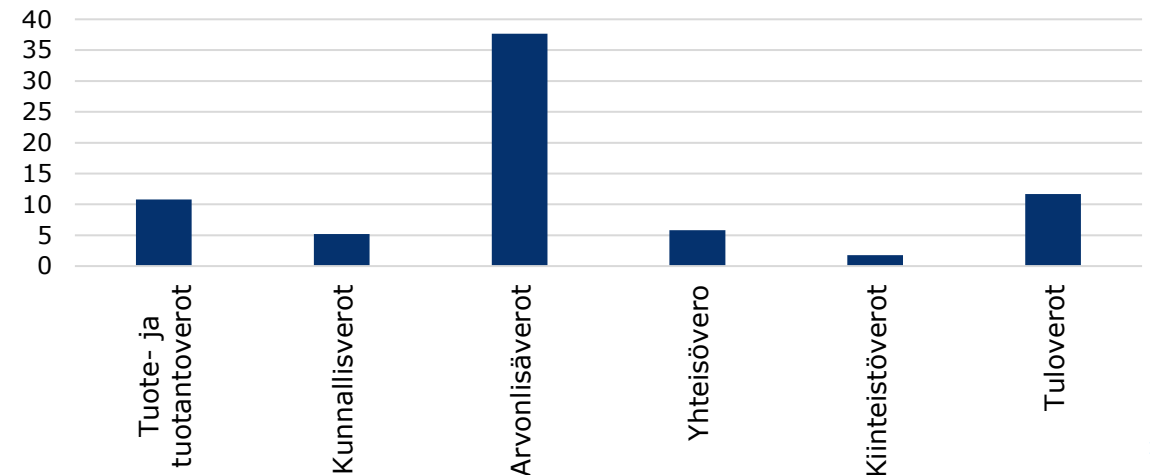
Liikevaihtoa ja arvonlisää syntyy erityisesti sähkö-, kaasu- ja lämpöhuollon, sekä jäähdytysliiketoiminnan toimialalla. Suuri osa näistä vaikutuksista syntyy hankitun sähkön energiantuotannon arvoketjuissa.

Verotuloja kertyy vuosittain noin 73 miljoonaa euroa koostuen pääasiassa arvonlisäverosta.

Vuosittaiset taloudelliset vaikutukset tuotannon aikana Suomessa (M€)



Vuosittaiset verokertymät veromuodoittain tuotannon aikana Suomessa (M€)



Tuotannonaikaiset kerrannaisvaikutukset

2/3

Datakeskuksen käytön aikana työllisyys jakautuu kahteen osaan: suoriin vaikutuksiin ja kerrannaisvaikutuksiin.

Suorat vaikutukset kuvaavat datakeskuksen oman toiminnan työvoimatarvetta. Keskus **työllistää suoraan noin 250 henkilötyövuotta vuodessa**, eli tämän verran henkilöstöä tarvitaan laitoksen päivittäiseen käyttöön ja ylläpitoon.

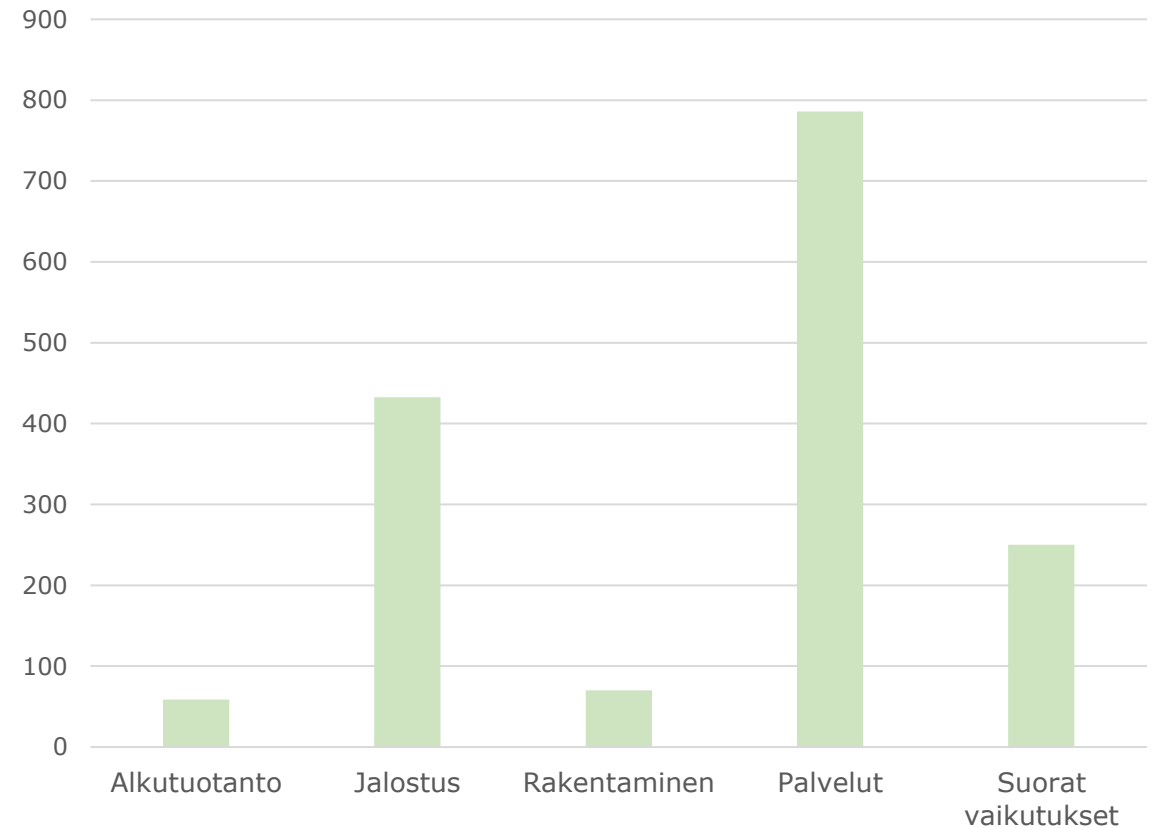
Kerrannaisvaikutukset syntyvät, kun keskuksen toiminta kasvattaa kysyntää muilla toimialoilla.

- **Tuotannon kerrannaisvaikutukset** näkyvät erityisesti jalostuksessa: sähkö-, kaasu- ja lämpöhuolto sekä jäähdytysliiketoiminta ovat merkittäviä työllistäjiä. Lisäksi koneiden ja laitteiden huolto ja asennus korostuvat.
- **Kulutuksen kerrannaisvaikutukset** syntyvät, kun datakeskuksen ja sen alihankintojen työntekijät käyttävät palkkatulojaan. Tämän seurauksena työvoiman kysyntä kasvaa erityisesti palveluissa, vähittäiskaupassa ja maaliikenteessä.

Yhteensä suorat ja välilliset vaikutukset tarkoittavat noin **1 700 henkilötyövuotta vuodessa**. Nämä luvut kuvaavat vuosittaista työllisyyttä, joka jatkuu niin kauan kuin datakeskus on toiminnassa.

Seuraavalla sivulla esitetään tarkempi toimialakohtainen erittely vuosittaisesta työvoiman kysynnästä käytön aikana Suomessa.

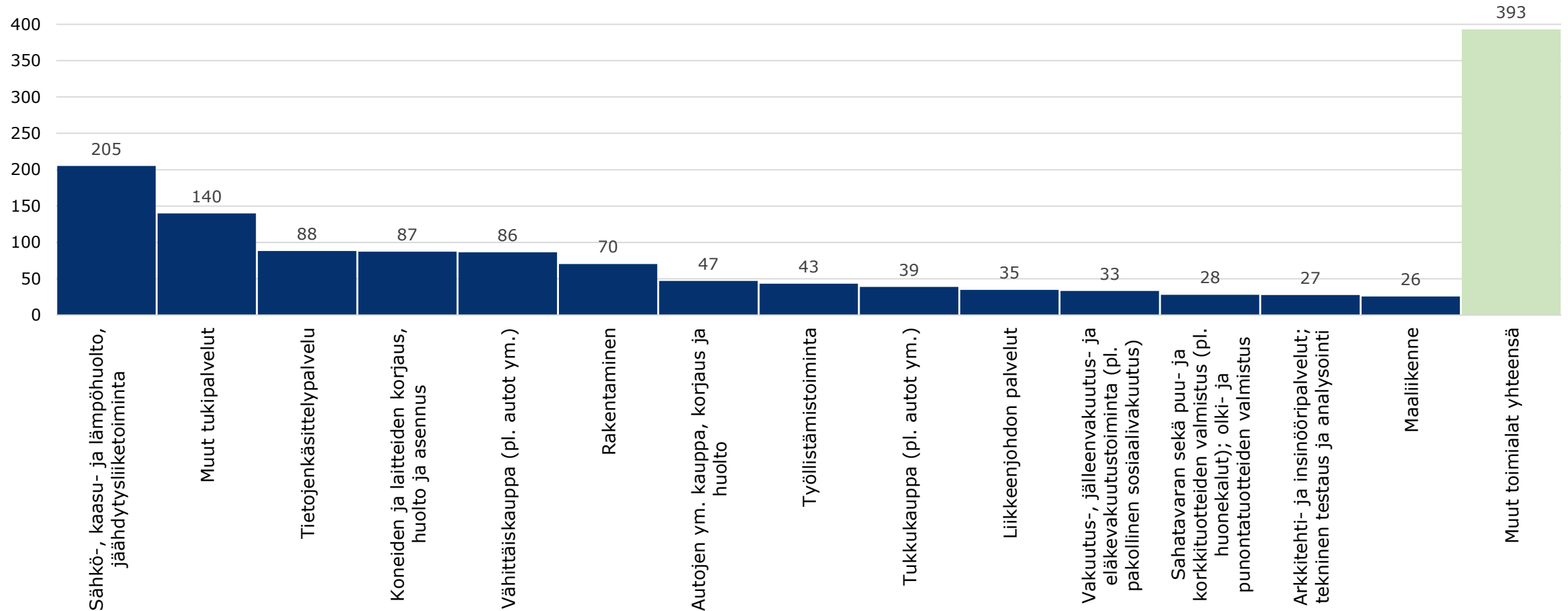
Vuosittainen työvoiman kysyntä toimialaryhmittäin tuotannon aikana Suomessa (htv)



Tuotannonaikaiset kerrannaisvaikutukset

3/3

Vuosittainen työvoiman kysyntä toimialakohtaisesti tuotannon aikana Suomessa (htv)



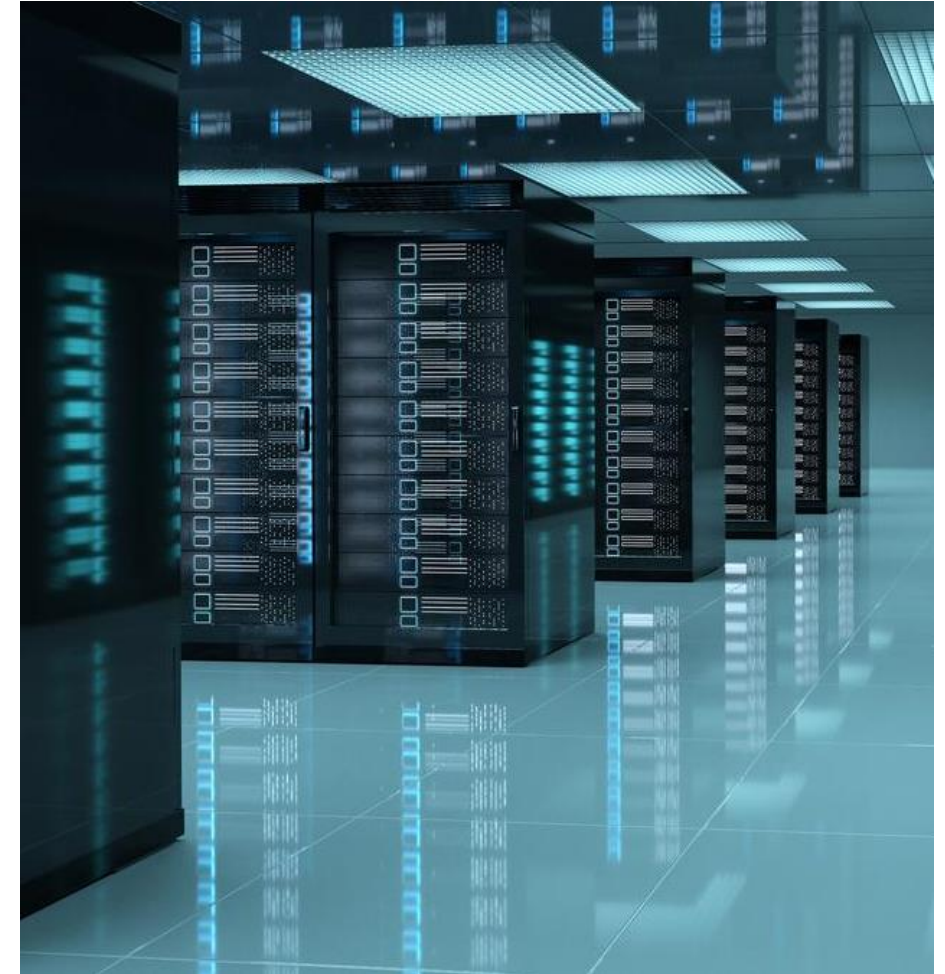
3

Suorat ja muut taloudelliset vaikutukset

Suorat vaikutukset

Datakeskuksen toiminta luo kunnalle ja valtiolle pysyvän, monipuolisen ja vakaasti kasvavan veropohjan, joka jatkuu koko käyttöiän ajan.

- **Liikevaihto:** Tyypillisesti vastaavan kokoluokan datakeskuksen vuosittainen liikevaihto ylittää miljardin euron rajan. Arvonlisän osuus liikevaihdosta on huomattavan korkea – usein selvästi yli puolet. Tämä selittyy sillä, että suurin osa tuotoksesta muodostuu tietopalveluista, pilvipalveluista ja tietovarastoinnista, joilla on korkea jalostusarvo.
- **Kiinteistövero:** Rakennusten suuri koko ja arvo tekevät kiinteistöverosta kunnalle merkittävän, vakaasti ennustettavan ja pitkäaikaisen tulonlähteen. Se on yksi keskeisimmistä hyödyistä kunnalle, sillä kiinteistövero kertyy vuosittain riippumatta taloussuhdanteista.
- **Yhteisövero:** Datakeskuksen toiminnan tuloksesta syntyvän yhteisöveron määrä riippuu merkittävästi investointisyklien, poistojen ja yrityksen konsernirakenteen ratkaisuksista. Yhteisöveron tuotto jaetaan valtion ja kuntien kesken: vuonna 2025 valtion osuus on 76,35 prosenttia ja kuntien 23,65 prosenttia. Kunnalle kohdistuva osuus voi mahdollisesti olla jopa useita miljoonia euroja vuodessa, mutta sen tarkkaa määrää on vaikea arvioida etukäteen. Pitkällä aikavälillä kyseessä voi kuitenkin olla kunnille merkittävä tulonlähde, erityisesti suurten ja pitkäjänteisten investointien kypsyessä.
- **Kunnallis- ja tuloverot:** Datakeskus työllistää suoraan noin 250 henkilöä, jotka maksavat kunnallis- ja tuloveroja. Mikäli osa työntekijöistä asuu Harjavallassa, tämä luo kunnalle pysyvän ja vakaasti kertyvän verotulon. Lisäksi palkkatulojen kautta syntyvä kulutus vahvistaa välillisesti paikallista veropohjaa.
- **Kokonaisvaikutus:** Kun liikevaihdon korkea arvonlisä, kiinteistövero, yhteisövero sekä kunnallis- ja tuloverot lasketaan yhteen, muodostavat ne vakaan ja monipuolisen veropohjan. Tämä ei rajoitu vain suoriin vaikutuksiin, vaan heijastuu myös alueen pitkäaikaiseen elinvoimaan ja taloudelliseen kasvuun.



Kiinteistövero

Nykylainsäädännön mukainen veron määrä

- Kiinteistöveron määräksi arvioidaan karkealla tasolla **1,5-6 miljoonaa euroa** vuodessa.
 - Rakennuksille kertyy kiinteistöverotuksessa vuosittain ikälennusta, joka vähentää kiinteistöveron määrää noin 250 000 euroa vuodessa (20 vuoden ajan) verrattuna uudisrakennuksen kiinteistöveroon. Ikälennuksen maksimimäärä on 80 %.
 - Kertymä ei ole tasainen, vaan muuttuu hankkeen valmistumisasteen ja rakennusten iän mukaan. Kiinteistöveropohja laajenee uusien datakeskusten valmistuessa, ja myöhemmin verotusarvo alenee asteittain ikääntymisen myötä.
- Veron määrä on arvioitu valmiille rakennuksille. Rakentamisvaiheessa kiinteistövero määräytyy rakennusten valmiusasteen mukaan.
- Arvio perustuu vuonna 2025 voimassa olevaan lainsäädäntöön ja verotusarvoihin.
- Arvio perustuu karkeisiin suunnitelmavaiheen tietoihin. Suosittelemme erillisen kiinteistöveroarvion laatimista, kun hanketiedot tarkentuvat.



Arvio veron määrästä lakiuudistuksen jälkeen

- Kiinteistöverolainsäädäntö on uudistumassa. Edellinen hallituksen esitys oli lausuntokierroksella vuonna 2022. Lausuntokierroksen palautteen perusteella uudistustarvetta kannatettiin laajasti, mutta uudistus lykättiin kuluvalle hallituskaudelle ja uutta hallituksen esitystä odotetaan parhaillaan. Uudet arvostamisperusteet voivat astua voimaan vuoden 2027 kiinteistöverotuksessa tai tätä myöhemmin.
- Valmisteilla oleva lakiuudistus vaikuttaa kiinteistöveron määräytymisperusteisiin ja verokertymään. Konesalirakennusten kiinteistöveron perusteet muuttuvat tilavuusperusteisesta teollisuusrakennuksesta pinta-alaperusteiseen datakeskus-rakennukseen.
- Lakiuudistuksen johdosta **kiinteistöverokertymä voi alentua noin 20 %** esitettyyn arvioon nähden. Kunta kuitenkin määrittelee itse sovellettavan veroprosentin uusien vaihteluvälien puitteissa myös uuden lainsäädännön voimaan tultua.
- Arvio perustuu vuonna 2022 julkaistun hallituksen esityksen mukaisiin arvostamisperusteisiin ja perusarvoihin. Rakennusten perusarvoja tullaan korottamaan indeksiperusteisesti, kun uusi lainsäädäntö tulee voimaan. Lisäksi tuleva hallituksen esitys ja lopullinen voimaan tuleva laki voivat erota vuoden 2022 esityksestä.

Hyödyt ja haasteet

1/2

Datakeskuksen sijoittuminen Harjavaltaan tuo kunnalle ja alueelle laajan kirjon positiivisia vaikutuksia. Taloudellisten hyötyjen lisäksi hanke vahvistaa infrastruktuuria, luo uusia liiketoimintamahdollisuuksia ja tukee alueen elinvoimaa pitkälle tulevaisuuteen.

- **Taloudelliset hyödyt ja verot:**

Datakeskuksen toiminta kasvattaa merkittävästi kunnan veropohjaa. Kiinteistövero ja kunnallisverot ovat kunnalle suurimmat tulot, mutta lisäksi syntyy välillisiä verokertymiä muun muassa tuloveroista, arvonlisäverosta ja yhteisöveroista. Verotulot vahvistavat kunnan mahdollisuuksia rahoittaa kouluja, päiväkoteja ja muuta julkista palvelutarjontaa. Esimerkiksi muissa kunnissa toteutetut hankkeet ovat osoittaneet, että datakeskusten verojalanjälki voi kasvaa huomattavaksi jo muutamassa vuodessa.

- **Työllisyys ja paikallistalous:**

Datakeskus työllistää suoraan noin 250 henkilöä, mutta välillisten vaikutusten kautta työpaikkoja syntyy monille toimialoille – energiantuotannosta ja kunnossapidosta aina logistiikkaan, ravintola- ja majoituspalveluihin. Työllisyysvaikutukset vahvistavat ostovoimaa ja tukevat paikallisten yritysten toimintaedellytyksiä. Jokainen suora työpaikka luo lisätyöllisyyttä arvoketjussa.

- **Infrastruktuurin kehittäminen:**

Datakeskuksen myötä alueelle toteutetaan merkittäviä investointeja sähkö- ja tietoliikenneverkkoihin sekä liikenneinfrastruktuuriin. Tämä parantaa alueen kilpailukykyä ja voi houkutella myös muita toimijoita sijoittumaan Harjavaltaan. Lisäksi hukkalämmön hyödyntäminen tarjoaa mahdollisuuksia parantaa kaukolämmön energiatehokkuutta ja vähähiilisyyttä.

- **Alueellinen kehitys ja vetovoima:**

Datakeskuksen sijoittuminen voi toimia veturina koko alueen elinkeinorakenteen uudistumiselle. Se voi houkutella alueelle uusia teknologiayrityksiä ja vahvistaa yhteistyötä tutkimus- ja koulutusorganisaatioiden kanssa. Samalla se parantaa alueen imagoa edistyksellisenä ja kestävään kehitykseen panostavana investointiympäristönä.

- **Mahdolliset haasteet:**

Vaikka hyödyt ovat merkittävät, hankkeeseen liittyy myös haasteita. Suurimmat liittyvät infrastruktuurin rakentamiseen ja sen kustannuksiin, kuten tieverkoston tai sähköliittymien vahvistamiseen. Lisäksi datakeskus käyttää merkittävästi sähköä, mikä lisää alueellista energiantarvetta ja voi nostaa huolta sähkön hinnasta. Työvoiman saatavuus on toinen kriittinen kysymys, sillä alan osaajista on pulaa koko Euroopassa. Paikallisesti voi herätä huolia myös maankäytöstä, maisemavaikutuksista tai kiinteistöjen arvoihin kohdistuvista muutoksista.

Hyödyt ja haasteet

2/2

Hankkeesta Harjavallan kaupungille kohdistuvat positiiviset ja negatiiviset vaikutukset, kun hanke on toteutunut koko asemakaavan sallimassa laajuudessa.

+

Positiiviset vaikutukset

- Suoraan kiinteistövero kertyy kunnalle noin 1,5-6 M€ vuodessa.
- Kunnallisverotuloja arvioidaan kertyvän suorien työpaikkojen kautta noin 0,3 miljoonaa euroa vuodessa, olettaen että noin viidennes työntekijöistä asuu Harjavallassa ja maksaa veronsa kuntaan. Tämän perusteella kunnallisveron nykyarvo 30 vuoden ajalta (5 % diskonttokorolla) on noin 4,6 miljoonaa euroa.
- Suorien vaikutusten yhteisöveron osuus kunnille voi olla arviolta noin 8 M€ vuodessa. Määrä voi kuitenkin vaihdella merkittävästi vuosittain tuloksesta riippuen. Kunnan saamat diskonttatut yhteisöverotulot 30 vuoden ajalta, käyttäen 5 % diskonttokorkoa, voisivat tässä laskelmassa olla noin 120 M€.*
- Mikäli datakeskuksen kerrannaisvaikutuksista noin 5 % kohdistuisi Harjavallalle, tämä tarkoittaisi vuosittain noin 300 000 euroa kunnallisverotuloja.
- Mikäli paikallisten yritysten palveluja käytettäisiin noin 2 %, kunnalle voisi kertyä kerrannaisvaikutuksina vuosittain yhteisöverotuloja noin 30 000 euroa.

-

Negatiiviset vaikutukset

- Kunnalle arvioidaan aiheutuvan kustannuksia kunnallistekniikan järjestämisestä, kuten katu- ja viemäriverkoston sekä vesihuollon toteutuksesta. Tontilla sijaitsevan Hiittenkiukaantien ja runkovesijohdon rakentaminen uuteen paikkaan aiheuttaa noin 1,0 M€ kustannukset (alv 0 %). Sievarinkadun ja sen varrelle tulevan vesijohdon rakentaminen maksaa noin 0,7 M€ (alv 0 %), josta osa kohdistuu datakeskustonttiin. Kustannusten jaosta ei ole vielä neuvoteltu, joten lopullinen vastuunjako kunnan ja hankkeen osapuolten välillä voi muuttua."

* Jos ulkomainen yritys perustaa Suomeen kiinteän toimipaikan, se on velvollinen maksamaan yhteisöveroa Suomeen siltä osin kuin toiminta liittyy tähän kiinteään toimipaikkaan. Kiinteä toimipaikka tarkoittaa fyysistä liiketoiminnan harjoittamisen paikkaa, kuten toimistoa, tehdasta tai työpajaa. Suomen verottaja katsoo, että kiinteän toimipaikan kautta saatu tulo kuuluu Suomen verotettavaksi, vaikka yritys olisi ulkomainen.

Yleisesti verovelvollinen yritys maksaa veroa Suomeen kaikista tuloistaan, sekä Suomessa että ulkomailla ansaituista, jos sen tosiasiallinen johtopaikka on Suomessa. Rajoitetusti verovelvollinen yritys sen sijaan maksaa veroa vain Suomesta saadusta tulosta, esimerkiksi kiinteän toimipaikan, kuten datakeskuksen, kautta kertyneestä voitosta.

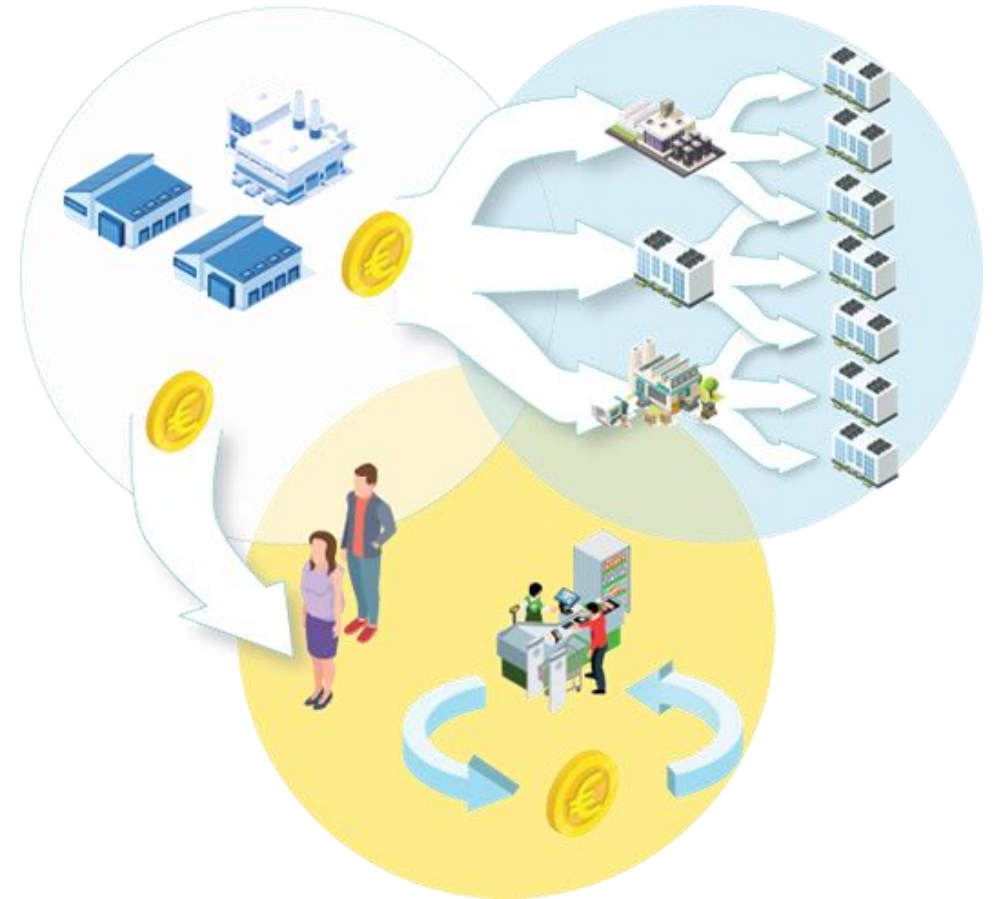
Jos yrityksellä on pääkonttori tai tukitoimintoja toisessa kunnassa, osa yhteisöverotuloista kohdistuu myös näihin kuntiin, eikä pelkästään toimipaikan sijaintikuntaan. Yhteisöverot jaetaan kuntien kesken yrityksen henkilöstömäärän perusteella.

4

Yhteenveto ja suositukset

Yhteenveto

- Datakeskushankkeella on sekä suoria vaikutuksia että laajoja kerrannaisvaikutuksia, jotka jatkuvat koko sen käyttöiän ajan. Arvioitu toiminta-aika on noin 30 vuotta.
- Rakentamisen aikana kerrannaisvaikutuksina syntyy noin **11 000 henkilötyövuotta**.
- Suorat vaikutukset tarkoittavat datakeskuksen omaa työllistämistä. Keskus työllistää pysyvästi noin 250 henkilöä, mikä vastaa yhteensä noin 7 500 henkilötyövuotta koko käyttökauden aikana.
- Tuotannon aikana kerrannaisvaikutukset näkyvät etenkin palveluissa, jalostuksessa ja energia-alalla. Niiden seurauksena arvioidaan syntyvän Suomessa vuosittain yli 1 350 työpaikkaa, mikä 30 vuoden aikana vastaa noin 40 000 henkilötyövuotta.
- Taloudellisesti hanke kasvattaa liikevaihtoa merkittävästi eri toimialoilla. Elinkaaren aikana kerrannaisvaikutusten kautta syntyy yhteensä noin 10 miljardia euroa liikevaihtoa, josta arvonlisän osuus on noin 5 miljardia euroa.
- Kunnalle kohdistuvat verohyödyt muodostuvat erityisesti kiinteistö- ja kunnallisveroista sekä osuudesta yhteisöveroon. Samalla kunnalle aiheutuu investointitarpeita kunnallistekniikkaan ja infrastruktuuriin, mutta nämä kustannukset ovat rajallisia suhteessa hankkeen kokonaisvaikutuksiin.
- Hanke parantaa alueen vetovoimaa, luo uusia liiketoimintamahdollisuuksia ja lisää osaavan työvoiman kysyntää. Vaikutukset eivät rajoitu vain suoraan talouteen, vaan tukevat myös pitkän aikavälin elinvoimaisuutta ja kehitystä.



Kerrannaisvaikutuksia syntyy tuotannosta ja kulutuksesta; ostot läpi arvoketjun synnyttävät lisää kysyntää tuotteille ja palveluille.

Suosituks

1

Suosittelaa tiivistä yhteistyötä paikallisten yritysten, oppilaitosten ja tutkimuslaitosten kanssa, jotta hankkeen kotimaisuusaste ja paikallinen osaaminen saadaan hyödynnettyä tehokkaasti. Lisäksi on syytä tarkastella asumisen ja liikkumisen ratkaisuja, jotta myös lähikuntien ja seudun osaajat voidaan saada mukaan työvoimaksi. Näin varmistetaan, että datakeskus pystyy houkuttelemaan ja pitämään kiinni tarvittavasta osaajamäärästä koko toimintakautensa ajan.

4

Kilpailutuksissa ja hankinnoissa tulisi priorisoida paikallisia ja kotimaisia toimittajia, erityisesti teknologian ja rakentamisen aloilla. Hanketta voidaan hyödyntää osana laajempaa elinkeinostrategiaa ja viestiä aktiivisesti sekä kotimaisille että kansainvälisille toimijoille alueen vahvuuksista. Tämä tukee alueen talouskasvua, tuo kunnalle lisäverotuloja ja parantaa paikallista työllisyystilannetta.

2

Suosittelaa toimenpiteitä, joilla parannetaan paikallisten yritysten ja toimijoiden valmiuksia päästä mukaan datakeskushankkeen arvoketjuun - esimerkiksi tukemalla verkostoitumista, kilpailutuksiin osallistumista ja uusien liiketoimintamallien kehittämistä. Tämä voi lisätä työllisyyttä ja taloudellista aktiviteettia paitsi Harjavallan kaupungissa, myös laajemmalla alueella.

5

Suuren investoinnin myötä kasvaa tarve riittävälle infrastruktuurille – kuten sähköjakelulle, tietoliikenneyhteyksille, liikennejärjestelyille ja kunnallistekniikalle. Suositellaan, että kunta laatii pitkän aikavälin suunnitelman infrastruktuurin kehittämisestä niin, että datakeskusinvestointi voidaan toteuttaa sujuvasti ilman pullonkauloja ja samalla parannetaan alueen houkuttelevuutta muillekin toimijoille.

3

Datakeskuksen tuottaman hukkalämmön hyödyntämistä kaukolämpöverkossa tai muissa energiaratkaisuissa, kuten teollisuudessa, kannattaa tutkia. Tämä voisi avata uusia liiketoimintamahdollisuuksia, vähentää merkittävästi alueen energiakustannuksia ja tukea kunnan kestäväen kehityksen tavoitteita. Samalla voidaan tutkia mahdollisuuksia uusiutuvan energian integroimiseen datakeskuksen toimintaan.

6

Suosittelaa seuraamaan kiinteistöverolainsäädännön uudistusta, sillä muutokset voivat merkittävästi vaikuttaa datakeskuksen verotukseen ja kunnalle kertyvän kiinteistöveron määrään. Uudistus voi alentaa kertymää arviolta noin viidenneksellä, mutta kunnat voivat omilla veroprosenteillaan osin tasata vaikutuksia. Lakiesityksen lopullinen sisältö ei ole vielä varma, joten sen etenemistä on tärkeää seurata hankkeen aikana.

An aerial photograph showing a two-lane asphalt road that curves through a dense, green forest. To the left of the road is a calm body of water with a deep blue-green hue. The road has a single car visible in the distance. The overall scene is serene and natural.

Bright
ideas.
Sustainable
change.

RAMBOLL