

# ESISOPIMUS KIINTEISTÖKAUPASTA

## OSAPUOLET:

**Harjavallan kaupunki**, 0132585-1, jäljempänä ”Kaupunki”  
Harjavallankatu 13, 29200 HARJAVALTA

**Nscale DC Holdings Finland Oy**, 3513939-5, jäljempänä ”Nscale”  
c/o As.toim. Castrén & Snellman Oy, PL 233, 00131 Helsinki

## SOPIMUKSEN TARKOITUS

Esisopimuksen tarkoitus on, että Kaupunki luovuttaa Nscalelle tai yhtiön ilmoittamalle kolmannelle osapuolelle jäljempänä määritellyn Tontin, jolle Nscalen tekemän sopimuksen perusteella kolmas osapuoli rakentaa datakeskuksen.

Kaupunki on 9.2.2026 hyväksynyt Tonttia koskevan datakeskuksen asemakaavan, jolla Sievarin kaupunginosaan osoitetaan noin 721 462 m<sup>2</sup> laajuinen teollisuustontti (kartta liitteenä 2, jäljempänä ”**Asemakaava**”). Tontille on osoitettu datakeskuksen sijoittamiseen soveltuva korttelialue, jolle saa rakentaa n. 360 731 krs-m<sup>2</sup>.

Tämän kiinteistökaupan esisopimuksen osapuolet sitoutuvat tekemään sopimuksessa mainittujen edellytysten täytyessä liitteen 1 mukaisen kaupakirjan koskien jäljempänä mainittua Tonttia.

Tämän esisopimuksen hyväksyessään osapuolet hyväksyvät samalla liitteenä 1 olevan kaupakirjan ehdot, joka kauppa voidaan tehdä ilman erillisiä kaupungin hallinnollisia päätöksiä tämän esisopimuksen ehtojen täytyessä.

Todetaan, että osapuolet ovat 5.2.2025 allekirjoittaneet Tonttia koskevan suunnitteluvaraussopimuksen ja asemakaavoitussopimuksen.

## SOPIMUKSEN KOHDE

Esisopimuksen ja tulevan kiinteistökaupan kohteena on Asemakaavassa Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) osoitettu määräala tilasta Datakeskus 79-434-2-229. Määräalan pinta-ala on 721 462 m<sup>2</sup>.

Esisopimuksen ja tulevan kiinteistökaupan kohteena oleva määräala lohkotaan sitovan tonttijaon mukaisesti tontiksi 79-205-17-1 ennen kaupakirjan allekirjoitusta. Alueen sijainti ilmenee liitekartalta (liite 2).

Tontilla sijaitsevat purkukuntoiset rakennukset sisältyvät tulevaan kiinteistökauppaan. Kaupunki on hakenut kaikille Tontilla sijaitseville rakennuksille purkuluvat, jotka ovat lainvoimaisia.

Sopimuksen kohteesta käytetään tässä sopimuksessa nimitystä ”Tontti”.

## ENNAKKOEHDOT KIINTEISTÖKAUPAN TEKEMISELLE

1. Kaupunki ja Nscale sitoutuvat allekirjoittamaan liitteen 1 mukaisen kauppakirjan yhden kuukauden kuluessa siitä päivästä, kun seuraavat ehdot täyttyvät:
  - a. Asemakaava on kuulutettu lainvoimaiseksi.
  - b. Tontti on vapaa vuokrasopimuksista ja luovutettavissa Nscalen omistukseen ja hallintaan.
  - c. Nscale on ilmoittanut Kaupungille kirjallisesti suorittaneensa Tonttia koskevan kattavan due diligence -tarkastuksen.
  - d. Nscale on ilmoittanut Kaupungille kirjallisesti tehneensä lopullisen investointipäätöksen koskien datakeskuksen rakentamista Tontille.
  - e. Kaikki tarvittavat viranomaisluvut on saatu kaupan suorittamista varten.

## **ESISOPIMUKSEN MUUT EHDOT**

2. Nscale on ennen tämän esisopimuksen allekirjoittamista toimittanut kaupungille PIMA-tutkimuksen tutkimussuunnitelman.
3. Kaupunki irtisanoo Tonttia koskevat pellonvuokrasopimukset viivytyksettä tämän esisopimuksen tultua voimaan. Osapuolet voivat sopia erikseen, miltä osin pellonvuokrasopimuksia voidaan jatkaa edellyttäen, että sopimusten jatkaminen ei saa vaikeuttaa datakeskuksen rakentamista Tontilla. Kaupungin on hyväksyttävä mahdolliset Tonttia koskevat pellonvuokrasopimukset tai sellaisten pidennykset Nscalella ennen niiden allekirjoittamista.
4. Kaupunki laatii Asemakaava-alueen katu- ja vesihuoltosuunnitelmat ja pyrkii saamaan ne voimaan viivytyksettä asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.
5. Kaupunki käynnistää Asemakaava-alueen katujen ja vesihuollon rakennusurakoiden kilpailuttamisen ja rakennuttamisen viivytyksettä Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.
6. Nscalella tai Nscalen nimeämällä kolmannella osapuolella on oikeus suorittaa Tontilla mittauksia, maaperätutkimuksia, ympäristövaikutusten arviointiin liittyviä tutkimuksia ja näytteen ottamista sekä suunnitelmiensa maastoon merkintää. Nscale vastaa rakentamisen edellyttämistä maaperätutkimuksista.
7. Kaupunki hakkauttaa pääosan Tontin puustosta 31.5.2026 mennessä omaan lukuunsa. Tontille mahdollisesti jätettävästä puustosta sovietaan osapuolten kesken erikseen.
8. Tontin hinta on viisi euroa neliometriä kohti (5,00 euroa/m<sup>2</sup>). Tontin lopullinen kauppahinta määräytyy Asemakaavaan liittyvän sitovan tonttijaon osoittaman pinta-alan mukaisesti.

Katujen ja vesihuollon rakentamisesta aiheutuvista kuluista sovitaan kauppakirjassa.

9. Kumpikin osapuoli vastaa kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan laatimiskuluista oman valmistelutyönsä ja muiden kulujensa osalta. Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.
10. Harjavallan kaupunki sitoutuu olemaan myymättä sopimuksen kohteena olevaa Tonttia tai sen osaa muille kuin Nscalelle tämän esisopimuksen voimassa ollessa.
11. Tämä kiinteistökaupan esisopimus tulee voimaan, kun kumpikin osapuoli on sen hyväksynyt ja allekirjoittanut.
12. Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan.
13. Tämä esisopimus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta asemakaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen. Osapuolten tulee allekirjoittaa lopullinen kauppakirja tämän määräajan kuluessa, tai tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa.
14. Mikäli toinen osapuoli jättää tämän Esisopimuksen kohdan 1 mukaisen ennakkoehtojen täyttymisestä huolimatta ilman yhteistä sopimusta allekirjoittamatta liitteenä olevan kauppakirjan, on sopimuksen rikkovan osapuolen maksettava toisella osapuolelle sopimussakkona 20 % Tontin kauppahinnasta. Tämän ehto ei kuitenkaan sido kaupunkia siinä tapauksessa, mikäli jonkun muun viranomaisen päätös joko estää tai siirtää kunnallistekniikan rakentamisen siten, että sopimuksen mukaista tonttia ei voida kokonaan luovuttaa Ostajan rakennettavaksi.

## LIITTEET

Liite 1. Kauppakirjaluonnos

Liite 2. Kartta esisopimuksen kohteesta.

Tätä kiinteistökaupan esisopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Harjavallassa \_\_.\_\_.202\_\_

Harjavallan kaupunginhallitus

Hannu Kuusela  
kaupunginjohtaja

Timo Oravainen  
hallinto- ja talousjohtaja

Nscale

N.N.

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että edellä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen osapuolet, Harjavallan kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Hannu Kuusela ja hallinto- ja talousjohtaja Timo Oravainen sekä Nscalen puolesta \_\_\_N.N. \_\_\_ ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 7 §:ssä säädetyllä tavalla.

Harjavallassa \_\_.\_\_.202\_\_

Jari Prehti  
Harjavallan kaupungin kiinteistöinsinööri  
tunnus 0794/4

## Liite 1:

# KAUPPAKIRJA

- MYYJÄ** Harjavallan kaupunki, 0132585-1, jäljempänä ”Kaupunki”  
Harjavallankatu 13, 29200 HARJAVALTA
- OSTAJA** Nscale DC Holdings Finland Oy, 3513939-5, jäljempänä ”Ostaja”  
c/o As.toim. Castrén & Snellman Oy, PL 233, 00131 Helsinki
- KAUPAN KOHDE** Harjavallan kaupungissa sijaitseva Datakeskuksen asemakaavan ja tonttijon mukainen tontti 79-205-17-1, jäljempänä ”Tontti”.  
Tontilla sijaitsevat purkukuntoiset rakennukset sisältyvät kauppaan.  
Myytävän Tontin pinta-ala on n. 721 462 m<sup>2</sup>.
- PÄÄTÖKSET** Kaupunginhallitus \_\_. \_\_.2026 § \_\_\_\_
- KAUPPAHINTA** Kauppahinta on 3.607.310 €.
- KAUPPAEHDOT** Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa ja ne ovat seuraavat:
- 1. Kauppahinnan maksaminen**  
Kauppahinta maksetaan Kaupungin ilmoittamalle tilille kokonaan viikon kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoituksesta.
  - 2. Omistus- ja hallintaoikeus**  
Omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyvät Ostajalle heti, kun kauppahinta on kokonaan maksettu.
  - 3. Rasitteet ja rasitukset**  
Kaupan kohteena oleva kiinteistö luovutetaan vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista.  
Kaupunki perustaa rasitteen veden johtamista varten Sievarinkadulta ja valtatie 2 Torttilan eritasoliittymästä siten kuin Tontin asemakaavassa on osoitettu merkinnällä ”oja”. Rasite perustetaan ehdolla, joka mahdollistaa ojan sijoittamisen Tontin omistajan tarpeet huomioon ottaen niin, ettei Tontilla toteutettavaa rakentamista tarpeettomasti haitata.  
Euran kunnalle perustetaan rasite paineviemärin sijoittamiseen asemakaavan mukaiseen paikkaan.
  - 4. Verot, maksut ja vastuut vahingoista**  
Kaupunki vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista sekä kiinteistöä kohdanneista vahingoista tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuuteen saakka ja siitä eteenpäin niistä vastaa Ostaja. Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.
  - 5. Maaperän ja pohjaveden kunto**  
Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen ja tarkastanut sen tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa ja tavalla.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona kaupan osapuolet toteavat seuraavaa:

Tontilla on maaperän puhdistamistarvetta, josta osapuolet ovat tietoisia alueella vuonna 2025 tehdyn PIMA-tutkimuksen perusteella.

Myytävä Tontti on pääosin entistä maatalousmaata ja osittain omakotitalojen tai talouskeskusten aluetta.

Myytävän alueen puhdistusvastuu ja vastuu kustannuksista siirtyy kaupan yhteydessä Ostajalle osapuolten välisessä suhteessa ainoastaan niiltä osin kuin pilaantuminen on todettu asemakaavan yhteydessä vuonna 2025 tehdystä PIMA-tutkimuksessa (liite Y) ja sitä täydentävässä ennen kaupantekoa [päivämäärä] päivätyssä PIMA-tutkimuksessa (liite X). Mikäli viranomainen tai muu kolmas taho esittää Kaupungille vaatimuksia myydyin Tontin osalta, Kaupunki ilmoittaa asiasta viipymättä kirjallisesti Ostajalle. Kaupungilla on oikeus ohjata nämä vaatimukset Ostajalle, mikäli vaatimukset perustuvat liitteissä X ja Y yksilöidyissä PIMA-tutkimuksissa ilmenneisiin pilaantumisiin. Kaupungilla on oikeus vaatia Ostajalta kaikki Kaupungille edellä mainituista vaatimuksista aiheutuneet kohtuulliset ja todennetut välittömät kustannukset, mikäli ne perustuvat liitteissä X ja Y yksilöidyissä PIMA-tutkimuksissa ilmenneisiin pilaantumisiin.

Maaperän tai pohjaveden mahdollisen pilaantumisen tai alueella sijaitsevien jätteiden ei katsota muodostavan laatu- tai muuta virhettä myynnin kohteessa.

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, viitaten maakaaren 2 luvun 9 pykälään, että osapuolet sopivat edellä kuvatusti yksilöidysti poikkeamista maakaaren säännöksiin ja että tämän kauppakirjan ehdot korvaavat kaikki ne maakaaren säännökset, jotka ovat tai saattavat olla ristiriidassa tämän kauppakirjan ehtojen kanssa.

## **6. Asiakirjoihin tutustuminen**

Ostaja on tutustunut seuraaviin kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin:

- 1) lainhuutodistus
- 2) rasiustodistus
- 3) kiinteistörekisterin ote
- 4) liitekartta alueesta
- 5) Datakeskuksen asemakaavan kartta ja kaavaselostus liitteineen sekä tonttijakokartta.

## **7. Tontilla sijaitsevan Kaupungin infran siirtokustannukset**

Kaupunki siirtää Tontilla sijaitsevan Hiittenkiukaantien ja 110 mm vesijohdon Tontin ulkopuolelle 31.12.2026 mennessä, johon asti kaupunki saa käyttää niitä sekä Oikotietä.

Ostaja maksaa Hiittenkiukaantien rakentamisesta aiheutuvat toteutuneet kustannukset sekä 110 mm vesijohdon rakentamisesta aiheutuvat toteutuneet kustannukset Kaupungille yhden kuukauden kuluessa työn valmistumisesta tai tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta, siitä riippuen, kumpi tapahtuu myöhemmin.

Ostajalle kohdentuu enintään alla olevan kustannusarvion mukaiset kustannukset:

Hiittenkiukaantien kustannusarvio on 850.000 euroa sisältäen arvonlisäveron ja 110 mm vesijohdon rakentamisen kustannusarvio on 245.000 euroa sisältäen arvonlisäveron.

## **8. Kaupungin muun infran rakentaminen ja liittymiskustannukset**

Kaupunki rakentaa Tontin ajoyhteytenä toimivan Sievarinkadun sekä Tontin vesiliittymää varten tarvittavan Sievarinkadun runkovesijohdon 31.12.2026 mennessä omalla kustannuksellaan.

Tontin vesiliittymän putkikoko on enintään 90 mm (sisähalkaisija 79 mm). Ostaja tekee liittymissopimukset Harjavallan kaupungin vesihuollon kanssa ja maksaa voimassa olevan kaupungin taksan mukaiset liittymismaksut.

## **9. Kolmansien osapuolten infran siirtokustannukset**

Ostaja sopii Lammaisten Energia Oy:n kanssa Tontilla sijaitsevien 110 kV ja 20 kV sähkölinjojen siirtämisestä ja vastaa niistä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki sopii Euran kunnan kanssa Tontilla sijaitsevan Euran kunnan omistaman paineviemärin siirtämisestä ja teettää työn 31.12.2026 mennessä, johon asti Euran kunta saa käyttää paineviemäriä. Ostaja maksaa paineviemärin siirtämisestä aiheutuvat toteutuneet kustannukset Kaupungille yhden kuukauden kuluessa työn valmistumisesta.

Ostajalle kohdentuu enintään alla olevan kustannusarvion mukaiset kustannukset:

290.000 euroa (sisältäen arvonlisäveron 25,5 %).

## **10. Puusto**

Luovutettavalle alueelle jäävä puusto sisältyy kauppaan sellaisena kuin se oli kaupantekohetkellä.

## **11. Kauppaan liittyvät kulut**

Kumpikin osapuoli vastaa kauppakirjan laatimiskuluista oman valmistelutyönsä osalta. Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.

Ostaja vastaa luovutuksessa saamansa kiinteistön lainhuudatus- ja lohkomiskustannuksista.

## **12. Rakentamisvelvoite**

Ostaja sitoutuu rakentamaan Tontille vähintään 50.000 kerrosneliömetrin suuruiset Asemakaavan mukaiset rakennukset kolmen (3) vuoden kuluessa lainvoimaisen rakennusluvan saamisesta siihen valmiuteen, että rakennuslupaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönottokatselmuksessa. Ostaja sitoutuu hakemaan rakennuslupaa suunnitellulle datakeskukselle mahdollisimman pian tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta, kuitenkin viimeistään 12 kuukauden kuluessa allekirjoituksesta. Kaupunki voi Ostajan hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua kolmen (3) vuoden rakennusaikaa yhden (1) vuoden kerrallaan.

### **13. Luovuttamisrajoitus**

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta rakentamattomaa tonttia edelleen muulle kuin Kaupungille. Rakennetun tontin Ostaja voi myydä tai muutoin luovuttaa siitä lukien, kun rakentamisvelvoite on täytetty.

Jos Ostaja haluaa myydä tai muutoin luovuttaa tontin ennen edellä todetun määräajan päättymistä, Kaupunki voi antaa siihen luvan erityisestä syystä.

### **14. Sopimussakko**

Mikäli Ostaja ei ole täyttänyt kohdassa 12 mainittua rakentamisvelvoitetta määräajassa, Ostajan on maksettava Kaupungille sopimussakkona 20 % kauppahinnasta. Mikäli viivästys määräajasta ylittää yhden (1) vuoden, Ostajan on maksettava lisäksi sopimussakkona 50 % kauppahinnasta. Mikäli edellä mainittu viivästys rakentamisvelvoitteessa on tapahtunut osin tai kokonaan Kaupungin omasta toiminnasta tai laiminlyönnistä tai kolmannen osapuolen toiminnasta viitaten kohtiin 7,8 ja 9, Ostajan rakentamisvelvoitetta pidennetään automaattisesti edellä mainitun viivästyksen verran ilman, että sopimussakko laukeaa maksettavaksi.

Mikäli Ostaja rikkoo kohdan 13 mukaista luovuttamisrajoitusta, Ostajan on maksettava Kaupungille sopimussakkona 100 % kauppahinnasta.

Kaupunki voi Ostajan hakemuksesta ja perustellusta syystä vapauttaa Ostajan kokonaan tai osittain edellä tarkoitettujen sopimussakkojen suorittamisesta.

### **15. Irtaimisto**

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

### **16. Erimielisyydet**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysoikeus on yksijäseninen. Välitysmenettelyn paikka on Helsinki, Suomi. Välitysmenettelyn kieli on suomi.

### **LIITEKARTTA**

Kartta kaupan kohteesta.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Harjavallassa \_\_\_\_. päivänä \_\_\_\_ kuuta 202\_\_

Harjavalan kaupunginhallitus

Hannu Kuusela  
kaupunginjohtaja

Timo Oravainen  
hallinto- ja talousjohtaja

*Ostaja*

*N.N.*

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Harjavallan kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Hannu Kuusela ja hallinto- ja talousjohtaja Timo Oravainen myyjänä sekä *Ostajan* puolesta *N.N.* ostajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Harjavallassa \_\_\_\_. päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 202\_\_

Jari Prehti  
Harjavallan kaupungin kiinteistöinsinööri  
tunnus 0794/4