

## Esisopimus kiinteistön 79-434-2-229 määräalan myynnistä Nscale DC Holdings Finland Oy:lle

KH 07.04.2026 § 53  
130/10.00.02.00/2026

Valmistelija kaupungeedeetti Jari Prehti

Kaupunginhallitus päätti 17.6.2024 hyväksyä Fortum Power and Heat Oy:n (jäljempänä Fortum) kanssa tehtävän suunnitteluvaraussopimuksen datakeskushankkeen kehittämistä varten n. 48 ha alueelle. Sen jälkeen kaupunki hankki syksyllä 2024 lisää raakamaata tätä hanketta varten.

Kaupunginhallitus päätti 16.12.2024 hyväksyä uuden suunnitteluvaraussopimuksen, jonka mukainen n. 80 ha alue varattiin Fortumille datakeskushanketta varten 31.12.2026 asti. Tällä sopimuksella Kaupunki sitoutui siihen, ettei sopimuksen voimassaoloaikana luovuta maankäyttöön ja rakentamiseen liittyviä oikeuksia muille kuin Fortumille tai Fortumin määräämälle taholle.

Datakeskuksen asemakaavassa sopimusalueesta jätettiin tontin ulkopuolelle mm. Lammaistensuon metsäaluetta ja suojaviheraluetta. Kaavalla osoitettiin samalla uudet katualueet tontille jäävien teiden korvaamiseksi. Datakeskuksen asemakaavan mukaisen tontin pinta-alaksi muodostui 9.2.2026 hyväksytyssä asemakaavassa n. 72 ha. Datakeskuksen asemakaava kuulutettiin lainvoimaiseksi 24.3.2026.

Fortum on hankekehittäjänä neuvotellut datakeskushankkeen toteutuksesta Nscale DC Holdings Finland Oy:n (jäljempänä Nscale) kanssa ja siirtänyt kaupungin kanssa tehdyn suunnitteluvaraussopimuksen mukaisen oikeuden kiinteistön ostoon Nscalelle. Fortumin myöntämä oikeuksien siirto on ehdollinen Harjavallan kaupunginhallituksen lainvoimaiselle päätökselle hyväksyä Nscale vastapuoleksi.

Luovutettavasta datakeskustontista on teetetty kuntalain 130 §:n mukaisesti ulkopuolisella riippumattomalla kiinteistön arvioitsijalla arviokirja, jonka mukaan tontin markkina-arvo on 5 €/m<sup>2</sup>. Tontti myydään arviokirjan mukaiseen hintaan, mikä osoittaa, ettei kunta anna EU:n valtioneuvoston kieltämää valtiontukea myydessään tontin ilman tarjouskilpailua.

Nscale on pyytänyt saada ostaa kaupungilta datakeskuksen rakentamista varten tontin 79-205-17-1, joka on nyt esitettävää päätöstä tehtäessä vielä tilan Datakeskus 79-434-2-229 määräala. Tulevan tonttikaupan tekemisen edellytyksistä sovitaan esisopimuksella, jonka liitteenä hyväksytään kauppakirjaluonnos, jonka hyväksymiseen ei siten tarvita uutta päätöstä. Osapuolten tavoitteena on kaupanteko vuoden 2026 ensimmäisellä puoliskolla.

Lisätietojen antaja	kaupungingeodeetti Jari Prehti, puh. 044 432 5377 kaupunginjohtaja Hannu Kuusela, puh. 044 432 5201
Esittelijä	kaupunginjohtaja
Esityslistan liitteenä	Esisopimuksen ja kauppakirjan luonnokset, liitekartta.
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää hyväksyä esityslistan liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen luonnoksen ja sen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen, joiden mukaan Harjavallan kaupunki myy Nscale DC Holdings Finland Oy:lle esisopimuksen ehtojen täytyessä yhteensä n. 721 462 m<sup>2</sup> määräalan tilasta Datakeskus 79-434-2-229 kauppahintaan 3.607.310 €.</p> <p>Kaupunginhallitus päättää vielä todeta, että mikäli tilan Datakeskus 79-434-2-229 määräalaa koskeva lohkomistoimitus on rekisteröity ennen esisopimusta tai ennen kaupantekoa, on allekirjoitettavan sopimuksen kohteena asemakaavan ja tonttijaon mukainen tontti 79-205-17-1.</p>
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Täytäntöönpano	Fortum Power and Heat Oy, Nscale DC Holdings Finland Oy, Fingrid, yhdyskuntasuunnittelu, taloustiimi