

Korttelin 3773 tontin 1 myyminen Sudentullin työpaikka-alueelta

Kunnanhallitus 26.01.2026

25/10.00.02.00/2026

Kunnanhallitus on 12.2.2024 § 13 päättänyt varata Fortum Power and Heatille vähintään 50 ha:n suuruisen tontin datakeskus- tai vastaavaa toimintaa varten asemakaavoitettavalta Sudentullin työpaikka-alueelta. Hankkeen edellyttämästä asemakaavan valmistelusta ja siihen liittyvistä ehdoista ja periaatteista allekirjoitettiin osapuolien kesken suunnitteluvaraussopimus 1.3.2024. Suunnitteluvaraussopimuksen mukaisesti varattu tontti voidaan luovuttaa Fortumille tai sen osittamalle kunnan hyväksymälle kolmannelle taholle asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Suunnitteluvaraussopimuksen mukaisena luovutuksen kohteena on kortteliin 3773 muodostettava tontti 1, joka sijaitsee asemakaavaehdotuksen mukaisella Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T), e=0,6. Tontin koko on noin 606.256 m² ja rakennusoikeus 363.754 k-m². Muodostettavan tontin muodostajakiinteistöt ja määräalat ovat: 543-403-13-19 (6.248 m²), 543-403-13-13 (5.044 m²), 543-403-13-11 (5.004 m²), määräala kiinteistöstä 543-403-13-18 (noin 138.137 m²), määräala kiinteistöstä 543-403-13-20 (noin 34.796 m²) ja määräala kiinteistöstä 543-403-13-16 (noin 417.028 m²).

Kaupan kohteesta on saatu tammikuussa 2025 markkinahinta-arviot Catella Property Oy:ltä ja GEM Valuation Oy:ltä. Arvioiden perusteella kohteen myyntihinnaksi on määritetty 65 €/k-m². Asemakaavaehdotuksen mukaisella rakennusoikeudella 363.754 k-m² myyntihinta tulee olemaan 23.644.010 euroa.

Fortum Power and Heatin edustajat ovat käyneet neuvotteluja kohteen tulevan toteuttajatahon kanssa. Toteuttajaksi ja datakeskuskorttelin ostajatahoksi on valikoitunut DayOne Finland SPV, joka on globaali datakeskusten kehittäjä ja operaattori, jonka pääkonttori sijaitsee Singaporessa. DayOnen pääomistajat ovat globaaleja toimijoita, kuten SoftBank Vision Fund, Citadel / Kenneth Griffin ja Coatue Management. DayOne:n huippuluokan datakeskukset mahdollistavat hyperskaalatoimijoille ja suurille yrityksille nopeat palveluiden käyttöönotot ja yhteyksien parantamisen, edistämällä laaja-alaista innovaatiota eri toimialoilla. Suomessa DayOne:lla on rakenteilla datakeskus Lahdessa, ja yhtiö on lisäksi sijoittanut yhdessä suomalaisen Hypercon kanssa Kouvolan datakeskukseen. DayOne:n globaali toiminta kattaa Aasian ja Tyynenmeren alueen sekä Euroopan.

Kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan ostajan kanssa ennen kuin alueen asemakaava tulee valtuuston hyväksyttäväksi. Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään 24 kuukauden kuluttua asemakaavan lainvoimaistumisesta. Esisopimukseen on kirjattu seuraavat edellytykset lopullisen kaupan tekemiselle:

1. Kaupan Kohteena olevaa aluetta koskeva, kohdassa 2 tarkoitettu asemakaava on tullut voimaan,
2. Asemakaava mahdollistaa Ostajan kohdassa 2 ja 3 kuvatun, vähintään 363.754 k-m²:n suuruisen datakeskuksen tai vastaavan hankekokonaisuuden rakentamisen Kaupan Kohteelle tarkoituksenmukaisine liikenne- ja muine tarpeellisine maankäytöllisine järjestelyineen,
3. Kaupan Kohdetta koskeva sitova tonttijako on rekisteröity ja tonttijakoa koskeva päätös on saanut lainvoiman siten, että Hanketta varten muodostettavan tontin lohkominen on mahdollista,

4. Kaupan Kohteella olevat rakennukset ja muut tilat ovat tyhjillään, eikä rakennuksiin kohdistu voimassa tai vireillä olevia suojelumääräyksiä taikka muita rajoituksia, jotka estäisivät Ostajaa purkamasta niitä,
5. Myyjä on järjestänyt Kaupan Kohdetta rasittavien rasitteiden ja rekisteröimättömien rasitetyyppisten oikeuksien uudelleenjärjestelemisen ja/tai poistamisen siten, että ne eivät estä, haittaa tai aiheuta lisäkustannuksia Hankkeen toteuttamiselle,
6. Ostaja on saanut tarvittavat ympäristö-, purkamis- ja rakentamisluvat Hankkeen ensimmäisen vaiheen rakentamista ja operoimista varten,
7. Museovirastolta on saatu hyväksyntä poistaa Hankkeen edellyttämällä tavalla Kaupan Kohteella sijaitsevat asemakaavassa merkityt muinaismuistot ja tarvittavat toimenpiteet siihen liittyen on suoritettu,
8. Ostaja (tai Ostajan nimeämä muu lopullinen ostajataho) on saanut Euroopan unionin ja Euroopan talousalueen ulkopuolisen kiinteistönostajan tarvitseman luvan Kaupan Kohteen hankintaan,
9. Ostaja on ilmoittanut Myyjälle, että Ostaja on saanut kantaverkko-operaattori Fingridilta riittävän vahvistuksen siitä, että Kaupan Kohteelle on saatavilla riittävästi sähköä koko 60 hehtaarin alueen hyödyntämiseksi Hankkeen kehittämistä varten,
10. Ostaja ja Nurmijärven Sähköverkko Oy ovat solmineet Ostajan hyväksymien ehdoin sopimuksen Kaupan Kohteella sijaitsevien sähkönverkkokaapeleiden siirtämisestä Ostajan Hankkeen edellyttämässä aikataulussa,
11. Ostaja ja Myyjä (Myyjän Nurmijärven Vesi -liikelaitos) ovat päässeet sopimukseen Nurmijärven Veden Kaupan Kohteella sijaitsevan päävesijohdon siirtämisen aikataulusta ja muista ehdoista Ostajan Hankkeen aikataulun edellyttämällä tavalla.

Edellytyksistä kriittisin on sähkön saanti. Esisopimukseen on kirjattu yhden vuoden jatkoaika kauppakirjan allekirjoittamisajankohdalle, mikäli sähkön saanti ei ole varmistunut 24 kk määräajassa.

Esisopimukseen asetetaan kahden miljoonan euron sopimussakko, mikäli sopimusosapuoli kieltäytyy solmimasta kauppaa kaupan edellytysten täytyessä.

Kauppakirjaan asetetaan rakentamisvelvoitteeksi kohteen ensimmäisen vaiheen rakentaminen 27.000 k-m², joka on toteutettava viiden vuoden kuluessa lainvoimaisen rakennusluvan saamisesta. Kauppakirjaan kirjataan kunnan normaalien kauppaehtojen lisäksi ostajalle velvoite sitoutua kustantamaan alueen halki kulkevan Nurmijärven Veden päävesijohdon siirtokustannukset kattohinnan ollessa 1,2 MEUR (ALV 0%) sekä viiden lepakkokotelon sijoittaminen kaupan kohteen viheralueille ELY-keskuksen 18.3.2025 päivätyn päätöksen mukaisesti.

Hallintosääntö 1.6.2025 § 24 Valtuuston tehtävät ja ratkaisuvallta, kohta 5 Valtuuston tehtävänä on päättää kiinteän omaisuuden, rakennusten ja laitteiden sekä rakennusten ja huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä, että hankkimisesta sekä maankäyttösopimusten hyväksymisestä, kun hinta, vaihtoarvo tai korvaus on yli 1.000.000 euroa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että Nurmijärven kunta luovuttaa kiinteistöt 543-403-13-19, 543-403-13-13, 543-403-13-11 sekä noin 138.137 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 543-403-13-18, noin 34.796 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 543-403-13-20 ja noin 417.028 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 543-403-13-16, joista muodostetaan kortteliin 3773 tontti 1, DayOne Finland SPV:lle perustettavan tai perustettavien yhtiöiden tai muun

määräämänsä tahon lukuun rakennusoikeuden hinnalla 65 €/k-m2 edellä esitettyjen ehtojen mukaisesti. Lopullinen kauppahinta määräytyy korttelin 3773 tontille 1 osoitetun rakennusoikeuden perusteella.

Kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan ennen kuin Valtuusto hyväksyy kaupan kohdetta koskevan asemakaavan.

Pöytäkirja hyväksytään ja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tarja Kariniemi, tarja.kariniemi@nurmijarvi.fi

Päätös