

Esisopimus T-korttelin datakeskusalueen kiinteistökaupasta

Elinvoimavaliokunta 8.9.2026 § 149

Valmistelu ja lisätiedot elinvoimajohtaja Sara Vilander, sara.vilander@orimattila.fi, p.044 7813722

Sopimuksen tarkoitus ja tausta

Orimattilan kaupunki ja Fortum Power and Heat Oy ovat 2.9.2024 solmineet hanketta ja kiinteistökaupan kohdetta koskevan suunnitteluvaraussopimuksen. Tämä kiinteistökaupan esisopimus korvaa aikaisemmin laaditun suunnitteluvaraussopimuksen.

Kiinteistökaupan esisopimuksen kohde sijaitsee Pennalassa alueella, jonne on laadittu Orimattilan kaupungin toimesta yhteistyössä Fortum Power and Heat Oy:n kanssa Rautamäentien asemakaava A217, joka mahdollistaa alueelle Ostajan toteuttamana datakeskuksen tai vastaavan hankekokonaisuuden sisältäen tarpeelliset rakennukset, voimajohdot, johto- ja kaapeliverkostot sekä muut em. hankkeeseen liittyvät rakenteet ja järjestelmät.

Orimattilan kaupunki on pyytänyt 20.8.2025 kuntalain 130 § mukaisen ulkopuolisen arvioitsijan arvion kaupan kohteen arvosta. Kauppahinta lasketaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaisesti 20 €/k-m². Kiinteistökaupan kauppahinta on 5 178 930,00 euroa.

Kiinteistökaupan esisopimuksen kohde on osa Orimattilan kaupungin Rautamäentien asemakaavan (kaavatunnus A217) mukaisesta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T), e=0,5.

Kaupan Kohteeseen sisältyvät seuraavat määräalat ja tilat, jotka sisältyvät asemakaavan mukaiseen kortteliin 2517:

Määräala kiinteistöstä 560-411-6-57, jonka pinta-ala on n. 118 137 m² ja rakennusoikeus n. 59 068 k-m²

Määräala kiinteistöstä 560-411-6-54, jonka pinta-ala on n. 142 007 m² ja rakennusoikeus n. 71 003 k-m²

Määräala kiinteistöstä 560-411-6-48, jonka pinta-ala on n. 37 270 m² ja rakennusoikeus n. 18 635 k-m²

Kiinteistö 560-411-6-46, jonka pinta-ala on n. 27 910m² ja rakennusoikeus n. 13 955k-m²

Kiinteistö 560-411-6-47, jonka pinta-ala on n. 31 056 m² ja rakennusoikeus n. 15 528k-m²

Kiinteistö 560-420-7-9, jonka pinta-ala on n. 151 746 m² ja rakennusoikeus n. 75 873 k-m²

Määräala kiinteistöstä 560-895-2-22, jonka pinta-ala on n. 9 767 m² ja rakennusoikeus n. 4 883 k-m²

Kiinteistöjen ja määräalojen yhteenlaskettu pinta-ala on yhteensä n. 517 893 m², eli n. 52 ha.

Alueet on merkitty kiinteistökaupan esisopimuksen liitekarttaan 1.

Kiinteistöille ja määräaloille on Rautamäentien asemakaavassa A217 osoitettu rakennusoikeutta energiantensiiviseen teollisuuskäyttöön datakeskuksille yhteensä n. 258 947 k-m².

Yritysvaikutusten arviointi

Myönteinen vaikutus	positiivinen 3	neutraali 2	negatiivinen 1	Kielteinen vaikutus
Edistää yritystoiminnan edellytyksiä ja liiketoimintamahdollisuuksia Orimattilassa	3			Kaventaa yritystoiminnan edellytyksiä ja liiketoimintamahdollisuuksia Orimattilassa
Lisää Orimattilan vetovoimatekijöitä	3			Vähentää Orimattilan vetovoimatekijöitä
Vaikuttaa positiivisesti työllisyyteen ja aluetalouteen	3			Ei työllisyys- tai aluetalousvaikutuksia
Vaikuttaa positiivisesti yritysilmapiiriin	3			Vaikuttaa negatiivisesti yritysilmapiiriin

Esittelijä Elinvoimajohtaja Sara Vilander

Päätösehdotus

Elinvoimavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Fortum Power and Heat Oy:n kanssa solmitaan liitteen mukainen Kiinteistökaupan esisopimus. Sopimuksen mukaisiin ehtoihin saadaan tehdä tarvittaessa teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia.

Elinvoimavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että elinvoimajohtajalle myönnetään valtuus tehdä teknisiä korjauksia kauppakirjaan sekä valtuus kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan allekirjoitukseen. Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös

Elinvoimavaliokunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Fortum Power and Heat Oy:n kanssa

solmitaan liitteen mukainen Kiinteistökaupan esisopimus. Sopimuksen mukaisiin ehtoihin saadaan tehdä tarvittaessa teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia.

Elinvoimavaliokunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että elinvoimajohtajalle myönnetään valtuus tehdä teknisiä korjauksia kauppakirjaan sekä valtuus kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan allekirjoitukseen. Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Toimivalta hallintosääntö 10. luku § 7

Jakelu kaupunginhallitus

Kaupunginhallitus 14.9.2026 § 381

Esittelijä vt. kaupunginjohtaja Lilli Peltonen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Fortum Power and Heat Oy:n kanssa solmitaan liitteen mukainen Kiinteistökaupan esisopimus. Sopimuksen mukaisiin ehtoihin saadaan tehdä tarvittaessa teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia.

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että elinvoimajohtajalle myönnetään valtuus tehdä teknisiä korjauksia kauppakirjaan sekä valtuus kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan allekirjoitukseen.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että Fortum Power and Heat Oy:n kanssa solmitaan liitteen mukainen Kiinteistökaupan esisopimus. Sopimuksen mukaisiin ehtoihin saadaan tehdä tarvittaessa teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia.

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että elinvoimajohtajalle myönnetään valtuus tehdä teknisiä korjauksia kauppakirjaan sekä valtuus kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan allekirjoitukseen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Toimivalta hallintosääntö 10. luku § 7

Jakelu kaupunginvaltuusto

Kaupunginvaltuusto 21.9.2026
150/02.08.00/2026

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että Fortum Power and Heat Oy:n kanssa solmitaan liitteen mukainen Kiinteistökaupan esisopimus. Sopimuksen mukaisiin ehtoihin saadaan tehdä tarvittaessa teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia.

Kaupunginvaltuusto päättää, että elinvoimajohtajalle myönnetään valtuus tehdä teknisiä korjauksia kauppakirjaan sekä valtuus kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan allekirjoitukseen.

Päätös

Toimivalta hallintosääntö 10. luku § 7

Jakelu elinvoimajohtaja