

Huutokosken teollisuusalueen vuokraaminen

KH 03.02.2025 § 22
31/10.00.02.02/2025

Valmistelija

Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen, puh. 040 661 6885

Toimivalta

Hallintosäännön 20§:ssä määritellään kunnanhallituksen tehtävät ja toimivalta. Kohdassa 4) sanotaan, että kunnanhallitus ohjaa strategisesti merkittäviä työllisyys- ja elinkeinopolitiikan linjauksia. Kohdassa 25) sanotaan, että kunnanhallitus päättää sopimuksiin liittyen sopimuksista ja sitoumuksista siltä osin kuin päätösvaltaa ei ole siirretty lautakunnalle tai viranhaltijalle. Alla esitettävässä asiassa tarjoaja pyytää 4 kk:n maksutonta varausaikaa ennen varsinaisen vuokrasopimuksen alkamista. Viranhaltijan toimivaltaan ei ulotu maksuttoman varausajan antaminen.

Asia

Joroisten kunta on asemakaavoittanut Huutokoskelle omistamilleen kiinteistöille 20 ha:n alueelle tontin, joka on suunniteltu erityisesti datakeskukselle sopivaksi. Tonttia markkinoitiin Navitaksen yhteishankkeen kautta saimaadatarpakkivuorokaudella muutaman vuoden ajan, mutta silloin menekkiä ei ollut. Kunta vuokrasi sittemmin tontin Ilmattarelle aurinkovoimalaa varten, mutta Ilmatar päätyi lopettamaan Huutokosken aurinkovoimalahankkeen ja tontti palautui kunnan hallintaan.

Tekoälyn kehittämisen myötä tiedonkäsittelyn tarve ja datakeskusten kysyntä ovat nousseet uudelleen pinnalle. Norjalainen kiinteistökehitysyhtiö Arcem AS tiedusteli olisiko Joroisten kunnalla tiedossa kunnan alueella olevia sopivia alueita, jotka voisivat soveltua datakeskusrakentamiseen. Kunta lähetti Huutokosken alueen materiaalit Arcemille, joka perehtyi annettuihin tietoihin ja ilmoitti, että se on kiinnostunut varaamaan ja vuokraamaan Huutokosken kaavoitetun alueen datakeskuksen kehittämishankkeelle.

Yhtiö kuvailee kotisivuillaan olevansa kiinteistökehitysyhtiö, jonka missiona on helpottaa seuraavan sukupolven datakeskusten kasvua Pohjoismaissa, keskittyen vahvasti vihreiden energiaratkaisujen hyödyntämiseen. Yhtiön esittelyn mukaan tällaiset palvelinrakennukset ovat avainasemassa kestävä, tehokas ja tulevaisuuteen valmiin digitaalisen yhteiskunnan mahdollistamisessa.

Arcem kertoo haluavansa varmistaa, että nykyaikaiset datakeskukset toimivat mahdollisimman vähäisin ympäristövaikutuksin, hankkimalla uusia paikkoja, joissa on mahdollisuus käyttää uusiutuvaa energiaa.

Kertomansa mukaan Arcem on sitoutunut edistämään kestävä digitaalista tulevaisuutta, jossa datainfrastruktuuri ei ainoastaan tue yhteiskunnallista kasvua, vaan tekee sen vastuullisesti vähentämällä riippuvuutta fossiilisista polttoaineista. Hyödyntämällä Pohjoismaiden runsaita vihreän sähkön resursseja Arcem muodostaa perustan digitaaliselle laajentumiselle, joka hyödyttää sekä yrityksiä että yhteisöjä. (arcem.co)

Arcem lähetti kunnalle tarjouskirjeen, joka on esittelyn oheismateriaalina.

Tarjouskirjeen pääperiaatteet

Ensimmäiset neljä kuukautta toimivat maksuttomana varausaikana, jolloin Arcem (myöhemmin Tarjoaja) voi tehdä tarvittavat tutkimukset suunnitellun hankkeen toteutettavuuden selvittämiseksi. Tähän vaiheeseen kuuluu vuoropuhelu Joroisten kunnan (myöhemmin Myyjä) edustajien, Fingridin ja/tai paikallisen jakeluverkonhaltijan kanssa sähkötoimitusmäärien ja liittämisaikataulun selvittämiseksi. Tarjoajalle ei aiheudu kiinteistöön liittyviä kustannuksia tänä aikana.

Jos Tarjoaja haluaa jatkaa neljän ensimmäisen kuukauden jälkeen, sopimus siirtyy maanvuokrausvaiheeseen, jonka aikana Tarjoaja vahvistaa hanketta edelleen. Tämä vaihe kestää 12 kuukautta, ja tänä aikana Tarjoaja maksaa vuokraa, joka vastaa 5 %:a kauppahinnasta vuodessa. Myyjä on määritellyt datakeskusalueen hinnaksi Saimaa Dataparkin markkinointiaineistoissa 3 €/m². Näin ollen suunnittelualueen kokonaishinta olisi 600 000 euroa. Myyjä on selventänyt Tarjoajalle, että alueesta olisi käytettävissä enintään 185 000 m², koska Fingridin rakenteilla oleva Järvilinja pienentää alueen kokoa 15 000 m²:llä. Tarjouskirjeessä Tarjoaja on valmis pitämään lopullisena kauppahintana siitä huolimatta 600 000 euroa. Näin ollen 12 kuukauden vuokrahinnaksi tulisi 30 000 euroa vuodessa. Tarjoaja kattaa hakemuksiin, tutkimuksiin ja vastaaviin toimintoihin liittyvät kustannukset.

Tarjoajalla on oikeus vetäytyä kaupasta milloin tahansa ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista. Kauppakirja neuvotellaan vuokrasopimuksen aikana ja se on allekirjoitettava viimeistään kolme kuukautta ennen 12 kk:n vuokratuuden loppua. Mikäli asia etenee lopullisen kauppakirjan allekirjoittamiseen, tulee Myyjän hallintosäännön mukaisesti kunnanvaltuuston päättää varsinaisesta kiinteistökaupasta.

Tietoja valitusta datakeskusoperaattorista: Kun operaattori on valittu hankkeen toteuttajaksi, aloitetaan välittömästi vuoropuhelu Myyjän kanssa operaattorin soveltuvuudesta. Tämä vuoropuhelu käydään samanaikaisesti kauppakirjan allekirjoittamisen kanssa, jotta varmistetaan Myyjän ja Tarjoajan välinen yhteisymmärrys.

Minimikokovaatimukset: kauppakirjaan voidaan sisällyttää minimikokovaatimus, joka on sovitettava yhteen sovellettavien kaavamääräysten ja mahdollisen sähkökapasiteetin saatavuuden kanssa.

Vuokran vähennys: jos kauppa toteutuu, ehdollisen kauden aikana maksettu vuokra vähennetään lopullisesta kauppahinnasta.

Yksinoikeus: Tarjoajalle myönnetään yksinoikeus saattaa kauppa päätökseen tarjouskirjeen allekirjoittamisesta siihen asti, kunnes kauppa on saatettu päätökseen tai Tarjoaja on ilmoittanut vetäytyvänsä kaupasta. Tästä johtuen Myyjä sitoutuu siihen, ettei se neuvottele alueen kehittämisestä, vuokraamisesta tai myymisestä kolmansien osapuolien kanssa.

Sovellettava laki: Tarjouskirjeessä olevia asioita säädellään ja tulkitaan Suomen lakien mukaisesti.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy Arcem AS:n tarjouskirjeen ja valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään tarvittaessa vähäisiä asiakokonaisuutta muuttamattomia muutoksia allekirjoitettavaan asiakirjaan sekä valtuuttaa

kunnanjohtajan allekirjoittamaan tarvittavat asiakirjat tämän päätöksen saatua lainvoiman.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.