

Sopimuksen jatkaminen 12 kuukaudella suunnitteluvarauksesta / Arcem AS:n suunnitteluvaraushakemus Mäntymäen teollisuusalueelle datakeskushanketta varten

Khall 10.02.2025 § 55

Valmistelija Kaupunginjohtaja Juhana Juntunen puh. 044 725 5222,
juhana.juntunen@kuhmo.fi

Norjalainen kiinteistökehitysyhtiö Arcem AS, asiamiehenään Nicolai Bjørno, on hakenut Kuhmon kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen sekä tekemiensä alustavien selvitysten jälkeen Kuhmon kaupungilta suunnitteluvarausta datakeskushankkeelle Mäntymäen uudelta teollisuusalueelta kortteleista 730 ja 731. Alueen kaavan mukaan korttelissa 730 on kaksi isohkoa teollisuusrakennuksen tonttia ja korttelissa 731 neljä teollisuusrakennuksen tonttia.

Yhtiön tarkoituksena on hakea kohteeseen datakeskushanketta.

Mahdollinen investointi on osa yhtiön strategiaa laajentaa läsnäoloaan Pohjoismaissa ja vastata kasvavaan kysyntään kestävien ja turvallisten datakeskusratkaisujen osalta. Varausaikana yhtiö käy tarkemmin läpi varauksen kohteena olevan alueen soveltuvuutta, hankkeeseen sijoituvia toimintoja ja niiden edellyttämää rakentamista, rakentamisen teknisiä kysymyksiä sekä hankkeen taloudellisia vaatimuksia ja raameja. Paikallisen sähköverkon kapasiteetin saatavuutta arvioidaan varausaikana.

Tekoälyn kehittymisen myötä tiedonkäsittelyn tarve ja datakeskusten kysyntä on kiihtynyt. Norjalainen kiinteistökehitysyhtiö Arcem AS tiedusteli, olisiko Kuhmon kaupungilla tiedossa kaupungin alueella olevia sopivia alueita, jotka voisivat soveltua datakeskusrakentamiseen. Kaupunki lähetti Mäntymäen teollisuusalueen materiaalit Arcemille, joka perehtyi annettuihin tietoihin ja ilmoitti, että se on kiinnostunut varaamaan Mäntymäen kaavoitetun alueen korttelit 730 ja 731 datakeskuksen kehittämishankkeelle. Alueen varauksesta käytiin neuvotteluja Arcem AS:n kanssa lähemmäs kolme kuukautta ja neuvotteluissa on päädytty siihen, että varausta haetaan suunnitteluvarauksen nimellä 18 kuukauden ajalle.

Kohteeseen mahdollisesti sijoittuva uudisrakentaminen luo alueelle uusia työpaikkoja, lisää alueen vetovoimaisuutta ja toiminta soveltuu alueelle hyvin Nurmestien ja Sotkamontien läheisyyteen. Alueen viereen, entisen raviradan sekä sen viereiselle alueelle on suunnitteilla aurinkovoimalapuisto.

Suunnitteluvarauksen kohteena oleva kiinteistö on pinta-alaltaan noin 60 000 m² ja sillä on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta noin 24 000 m². Tämän kokoluokan datakeskus vaatii arviolta 40 MW tai enemmän sähkötehoa. Paikallisen sähköverkon kapasiteetin saatavuutta arvioidaan varausaikana.

Korttelin 730 käyttötarkoituksmerkintä on TY-1 (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontille saa sijoittaa myös tontin pääasiallista käyttöä palvelevia toimisto- ja myymälätiloja).

Korttelin 731 käyttötarkoituksmerkintä on T-1 (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa myös tontin pääasiallista käyttöä palvelevia toimisto- ja myymälätiloja).

Suunnitteluvarauksen kohteena olevan alueen sijainti ja ulottuvuus on merkitty tämän päätöksen liitteenä olevaan karttaan.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juntunen Juhana

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Arcem AS:lle myönnetään Mäntymäen teollisuusalueen asemakaavan kortteleihin 730 ja 731 sijoittuvaksi suunniteltua hanketta koskeva suunnitteluvaraus 31.8.2026 asti.

Varauksen kohteena olevan alueen sijainti ja ulottuvuus ilmenee liitteessä olevasta kartasta. Tänä aikana Arcem AS:llä tai sen nimeämällä yrityksellä on oikeus suorittaa alueella hankkeen valmisteluun liittyviä mittauksia ja maastotutkimuksia.

Suunnitteluvarauksen voimassaoloaikana Kuhmon kaupunki ei neuvottele varauksen kohteena olevan alueen varaamisesta, vuokraamisesta tai myymisestä kolmannelle osapuolelle.

Suunnitteluvarauksen jälkeen tehdään myöhemmin erillinen päätös varsinaisesta tontinvarauksesta.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Khall 24.02.2025 § 67

Valmistelija Juhana Juntunen

Arcem AS:n Nicolai Bjørnon kanssa on jatkettu aktiivista keskustelua Mäntymäen teollisuusalueen kortteleista 730 ja 731. Keskustelussa todettiin, että suunnitteluvarauksen osalta kannattaa laatia vielä sopimus.

Varaus antaa hankekehittäjälle mahdollisuuden edistää suunnittelua ilman välitöntä sitoutumista, mikä lisää hankkeen todennäköisyyttä toteutua. Alueen vetovoiman kasvattaminen – Kuhmoon sijoittuva datakeskus voi vahvistaa alueen imagoa teknologia- ja elinkeinoystävällisenä ympäristönä, mikä voi houkutella muita toimijoita.

Suunnitteluvaraus antaa myös kaupungille aikaa valmistella asiaa, jotta alue voidaan ottaa tehokkaasti käyttöön. Suunnitteluvaraus ei tarkoita lopullista myyntiä tai vuokrausta, vaan antaa hankekehittäjälle määräajan suunnitteluun. Mikäli hanke ei etene, alue voidaan tarjota muille toimijoille ilman suuria menetyksiä.

Mikäli hanke toteutuu, se tuo työpaikkoja sekä rakennusvaiheessa että datakeskuksen operatiivisessa toiminnassa. Lisäksi se voi lisätä paikallisten palveluiden kysyntää ja verotuloja pitkällä aikavälillä.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juntunen Juhana

Päätösehdotus

Päätösehdotus annetaan kokouksessa. Sopimusliite toimitetaan kaupunginhallituksen jäsenille ennen kokousta.

Keskustelun aikana kaupunginjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen: Asia siirretään seuraavaan kaupunginhallituksen kokoukseen.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Khall 10.03.2025 § 86

Valmistelija Hallintojohtaja Kyllönen Pinja, puh. 044 7255223

Arcem AS:n Nicolai Bjørnon kanssa on jatkettu aktiivista keskustelua Mäntymäen teollisuusalueen kortteleista 730 ja 731. Keskustelussa todettiin, että suunnitteluvarauksen osalta kannattaa laatia vielä sopimus.

Varaus antaa hankekehittäjälle mahdollisuuden edistää suunnittelua ilman välitöntä sitoutumista, mikä lisää hankkeen todennäköisyyttä toteutua. Alueen vetovoiman kasvattaminen – Kuhmoon sijoittuva datakeskus voi vahvistaa alueen imagoa teknologia- ja elinkeinoystävällisenä ympäristönä, mikä voi houkutella muita toimijoita.

Suunnitteluvaraus antaa myös kaupungille aikaa valmistella asiaa, jotta alue voidaan ottaa tehokkaasti käyttöön. Suunnitteluvaraus ei tarkoita lopullista myyntiä tai vuokrausta, vaan antaa hankekehittäjälle määräajan suunnitteluun. Mikäli hanke ei etene, alue voidaan tarjota muille toimijoille ilman suuria menetyksiä.

Mikäli hanke toteutuu, se tuo työpaikkoja sekä rakennusvaiheessa että datakeskuksen operatiivisessa toiminnassa. Lisäksi se voi lisätä paikallisten palveluiden kysyntää ja verotuloja pitkällä aikavälillä.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juntunen Juhana

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan aiesopimuksen ja valtuuttaa kaupunginjohtaja Juhana Juntusen allekirjoittamaan ao. sopimuksen sekä oikeuttaa hänet tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Khall 07.07.2026 § 160
60/10.00.01.01/2025

Valmistelija Kaupunginjohtaja Juntunen Juhana, puh. 044 7255222

Kaupunginjohtaja Juhana Juntunen ja Norjalaisen hankekehittäjä Arcem AS:n Investment Manager Nicolai Bjørno ovat pitäneet säännöllistä yhteyttä Kuhmon datakeskushankkeesta jo lähes kahden vuoden ajan. Arcem AS:n kanssa on käyty keskusteluja myös suunnitteluvarauksen jatkamisesta, koska sopimus varauksesta päättyy 31.8.2026 Mäntymäen teollisuusalueella.

Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Arcem AS on edistänyt hanketta aktiivisesti. Arcem AS on mm. käynyt neuvotteluja Fingridin ja paikallisen sähköverkkoyhtiön kanssa sähkönsiirtokapasiteetista ja liittymän toteutusaikataulusta ja he ovat tehneet sisäistä työtä alueen arvioinnin ja alustavan suunnittelun parissa. Nicolai Bjørno toteaa, että Arcem AS on edelleen täysin sitoutunut Kuhmon datakeskushankkeeseen ja Kuhmoon sijoittumispaikkana.

Arcem AS odottaa kuitenkin yhä tarkempaa tietoa sähköön saatavuuteen liittyvästä tilanteesta, sillä se on ratkaiseva tekijä ennen kuin hankekehittäjä voi edetä lopulliseen kiinteistökauppaan. 12 kuukauden jatkoaika mahdollistaisi tarvittavan varmuuden saavuttamisen ja prosessin asianmukaisen loppuunsaattamisen.

Tällä hetkellä sähköön saatavuus Kuhmossa ei ole riittävä suuren kokoluokan datakeskukselle. Kajavelta saadun tiedon mukaan Vuolijoen ja Kajaanin Tihisennimen voimalinjan vahvistaminen tuo lisää kapasiteettia myös Kuhmoon 110 Kilovoltin sähköverkossa jatkossa.

Esittelijä vs. kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä em. sopimuksen jatkamisen suunnitteluvarauksesta Mäntymäen teollisuusalueella 12 kuukaudella ja valtuuttaa kaupunginjohtaja Juhana Juntusen allekirjoittamaan ao. sopimuksen.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi vs. kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

