

SUUNNITTELUVARAUSSOPIMUS (luonnos 27.11.2025)

1. SOPIJAPUOLET / OSAPUOLET

Kuopion kaupunki
Y-tunnus 0171450-7
jäljempänä "Kaupunki"

Polarnode Kuopio Oy (y-tunnus xxxxxxx-x, perustettava yhtiö)
Eteläesplanadi 2, 00130, Helsinki
jäljempänä "Polarnode"

Kumpikin taho jäljempänä yhdessä "Sopijapuolet" ja kumpikin erikseen "Sopijapuoli".

2. SOPIMUKSEN TAUSTA, OSAPUOLTEN TAVOITE JA SOPIMUSALUE

Polarnode on suomalainen yritys, jonka tavoitteena on kehittää datakeskusprojekteja.

Polarnode on ilmoittanut kaupungille halunsa ryhtyä selvittämään datakeskusliiketoiminnan sijoittamista Kuopioon.

Osapuolet ovat yhdessä todenneet datakeskuksen potentiaalisiksi sijaintipaikaksi Kuopion Mustakorven alueella sijaitsevat kiinteistöt 297-411-3-33, 297-411-3-131, 297-411-3-89, 297-411-3-94, joiden osista tämän sopimuksen tarkoittama alue, "Sopimusalue", muodostuu. Sopimusalue on tarkemmin osoitettu liitekartassa 1. Sopimusalueen pinta-ala on noin 32 ha. Hankkeen edetessä datakeskusprojektin ulkopuoliset sellaiset alueet, jotka eivät sisälly todennäköiseen rakentamislupahakemukseen, vapautetaan Kaupungille muuta alueiden käytön suunnittelua varten.

Siten kuin tässä sopimuksessa on tarkemmin sovittu, Osapuolten tavoitteena on yhteistoiminnassa selvittää datakeskuksen rakentamista Polarnoden käyttöön varattavalle Sopimusalueelle. Polarnoden suunnittelema rakennushankkeesta käytetään tässä sopimuksessa nimitystä Hanke.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä yhteistoimintasopimuksella Osapuolet sopivat kaupungin omistaman Sopimusalueen varaamisesta Polarnodelle sekä Hankkeeseen liittyvien toimenpiteiden valmistelun käynnistämisestä, Osapuolten vastuista, valmistelussa noudatettavista keskeisistä periaatteista sekä tavoiteaikataulusta Hankkeeseen tarvittavan maa-alueen luovuttamisesta sopimiselle.

Polarnoden tarkoituksena on kohdan 8 mukaisena Varausaikana selvittää ja suunnitella Sopimusalueen kaupallisia ja teknisiä mahdollisuuksia datakeskuksen rakentamiseen. Polarnode suunnittelee ja kehittää Hanketta Varausaikana yhteistyössä Kuopion kaupungin viranomaisten, verkkoyhtiöiden ja eri suunnittelualojen asiantuntijoiden kanssa.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että tällä sopimuksella ei vielä luovuteta, vuokrata tai myydä Sopimusaluetta, vaan sovitaan periaatteista, millä edellytyksillä ja ehdoilla Sopimusalueesta muodostettavan tontin tai rakennuspaikan myymisestä tai vuokraamisesta tullaan neuvottelemaan.

4. SOPIMUSALUEESEEN VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ

Kaupunki käynnistää asemakaavatyön, jossa tutkitaan Polarnoden Hankkeen sijoittumismahdollisuutta

sopimusalueelle.

Sopijapuolet ovat tietoisia kaavaprosessin itsenäisestä ja riippumattomasta luonteesta. Sopijapuolet ovat tietoisia, että kaavan valmistelu ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen tai että kaava hyväksyttäisiin Sopijapuolten tavoitteiden mukaisesti.

Polarnode on tietoinen, että pinta-ala ja aluerajaus voivat suunnittelussa ja asemakaavoituksessa muuttua. Liitteessä 1 esitetty Sopimusalueen raja-alue on siten vain ohjeellinen. Kaupunki ei ole sidottu Sopimusalueen rajoihin tai pinta-alaan eikä siten ole korvausvelvollinen kaavoituksessa tai suunnittelussa tapahtuvista aluerajauksen muutoksista.

Polarnode on tietoinen, että yksityishenkilöillä on oikeus käyttää Sopimusalueella olevaa kaviouraa hevosten harjoitteluun siihen saakka, kunnes aluetta tarvitaan muuhun kuin metsätalouteen.

5. SOPIJAPUOLTEN TAVOITTEET, OIKEUDET JA VELVOITTEET

Polarnoden tavoitteena on kehittää Sopimusaluetta datakeskustoimintaan. Kehitystyössään Polarnode hyödyntää omaa sekä yhteistyökumppaniensa asiantuntemusta muun muassa hankekehityksen, sähköliityntöjen ja hukkalämmön mahdollisen hyödyntämisen osalta. Varausaikana Polarnode markkinoi Sopimusaluetta potentiaalisille datakeskuksen loppuasiakkaille parhaaksi katsomassaan laajuudessa.

Polarnode hankkii kustannuksellaan Hankkeensa suunnitteluun, toteutusmahdollisuuksien selvittämiseen ja mahdolliset hankkeen tyypistä johtuvat erityiset asemakaavoitukseen tarvittavat tutkimukset, selvitykset ja suunnitelmat, jotka ovat yksinoikeudella Polarnoden omaisuutta.

Tavoitteena asemakaavoituksessa on muodostaa sopimusalueelle datakeskukselle soveltuva tontti.

Kaupunki tekee kustannuksellaan alueidenkäyttölain (132/1999) mukaiseen asemakaavoituksen viranomaisprosessiin liittyvät toimenpiteet.

Kumpikin osapuoli vastaa omista tähän sopimukseen liittyvistä kuluistaan mukaan lukien kaikki konsultti- tai alihankkijakulut.

Sopijapuolet sitoutuvat yhdessä sopimaan tapauskohtaisesti tiedottamisesta. Tämä ei koske asemakaavaprosessiin liittyvää tiedottamista tai julkista kuuluttamista. Osapuolilla on oikeus tehdä omat tiedotteensa.

6. SUUNNITTELUVARAUS JA SEN KESKEYTTÄMINEN

Tällä sopimuksella Kaupunki varaa Polarnodelle Sopimusalueen tämän sopimuksen voimassaoloajaksi. Varaaminen tarkoittaa sitä, että Kaupunki ei tämän sopimuksen tekemisen jälkeen varausaikana markkinoi, myy tai pitkäaikaisesti vuokraa Sopimusaluetta kolmannelle, ja että Polarnodella on oikeus markkinoida aluetta sekä tehdä Sopimusalueella selvityksiä ja suunnitelmia.

Polarnodella on korvauksetta oikeus tehdä suunnitteluunsa liittyviä maaperätutkimuksia ja mittauksia Sopimusalueella. Polarnode siistii alueet olennaisesti ennalleen tutkimusten ja mittauksen jälkeen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä suunnitteluvaraus raukeamaan kesken varausajan tai olla jatkamatta varausta, sekä varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli Polarnode asetetaan varausaikana konkurssiin tai selvitystilaan taikka on muutoin ilmeistä, ettei Polarnode kykene suorittamaan sopimuksen mukaisista velvoitteistaan. Kaupunki ei tällöin vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää määrätä varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

Kaupunki ei miltään osin ole vastuussa Polarnodelle aiheutuvista kustannuksista eikä vahingoista, jos Polarnoden suunnittelema hankkeelle ei synny toteuttamisen edellytyksiä.

Polarnode suorittaa Kaupungille varausmaksuna määrältään 11200 euroa. Varausmaksu suoritetaan kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan 60 vuorokauden kuluessa siitä, kun Sopijapuolet ovat allekirjoittaneet tämän

sopimuksen.

7. KIINTEISTÖKAUPPA- TAI MAANVUOKRAUSNEUVOTTELUITA KOSKEVAT PERIAATTEET

Osapuolet neuvottelevat Varausaikana maa-alueen myymistä tai vuokraamista koskevasta sopimuksesta. Lähtökohtaisesti Osapuolet neuvottelevat 40 vuoden pituisesta maanvuokrasopimuksesta. Tarvittaessa Kaupunki selvittää maa-alueen myyntiä koskevat mahdollisuutensa, jos se on Hankkeen etenemisen kannalta välttämätöntä.

Maa-alueen myyminen tai vuokraaminen tapahtuu markkinahinnalla. Kuopion kaupunki selvittää myytävän tai vuokrattavan maa-alueen markkinahinnan tai markkinaperusteisen maanvuokran kuntalain (410/2015) 130 §:n 2. momentissa säädetyllä tavalla. Päätösvalta maanvuokrauksesta on Kuopion kaupungin hallintosäännön mukaisesti Kuopion kaupunkirakennelautakunnalla. Päätösvalta kiinteistökaupasta on Kuopion kaupungin hallintosäännön mukaisesti Kuopion kaupunginhallituksella.

Maa-alueen myymistä tai vuokraamista koskevaan sopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite, jonka mukaisessa aikataulussa ja laajuudessa Polarnode tai sopimukseen lopulliseksi toteuttajaksi tuleva Polarnoden nimeämä taho sitoutuu kustannuksellaan ja vastuullaan toteuttamaan rakennushankkeen. Tarkemmat sopimusehdot neuvotellaan Osapuolten kesken.

8. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus tulee voimaan sen jälkeen, kun kumpikin Sopijapuoli on sen allekirjoittanut. Tämä sopimus on voimassa kahdeksantoista (18) kuukautta siitä päivästä, kun se on allekirjoitettu (Varausaika).

Osapuolet neuvottelevat tämän sopimuksen jatkamisesta, jos Polarnode voimassaolon päättymiseen mennessä osoittaa Hankkeen jatkumisen olevan realistista esittämällä esimerkiksi datakeskusoperaattorin kanssa tehdyn aiesopimuksen tai osoittamalla muulla tavalla hankkeen ilmeisen etenemisen. Harkinnassa otetaan huomioon käynnissä olevan asemakaavoituksen vaihe.

Sopimuksen päättyessä ilman maa-alueen kauppaa tai vuokrausta koskevaa sopimusta tai sopimuksen rauetessa kohdan 6 mukaisesti Sopijapuolilla ei ole vaatimuksia toisiaan kohtaan tähän sopimukseen perustuen ja Osapuolet pitävät kulunsa omina vahinkoinaan.

9. PAKOTTEIDEN HUOMIOON OTTAMINEN

Osapuolet noudattavat toiminnassaan kulloinkin voimassa olevaa pakotteisiin liittyvää kansallista, EU- ja kansainvälistä sääntelyä.

Polarnode vakuuttaa tämän sopimuksen koko voimassaoloaikaa koskien, että Polarnode tai ne yritykset tai henkilöt, joiden omistuksessa, hallussa tai määräysvallassa Polarnode on, eivät ole pakotteiden kohteena.

Polarnode antaa aina pyynnöstä kaupungille tiedot omistajistaan, hallinto, johto- tai valvontaelimen jäsenistään tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävistä henkilöistä ja muista edunsaajistaan.

Mahdollinen Polarnoden sijaan maa-alueen luovuttamista koskevan sopimuksen tuleva Polarnoden nimeämä kolmas taho sitoutuu antamaan kaupungille vastaavat vakuutukset kuin Polarnode tässä kohdassa.

10. MUUT EHDOT

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Sopijapuolten keskinäisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyksien ratkaisemisesta ei päästä neuvottelutulokseen, ratkaistaan erimielisyydet ensimmäisenä oikeusasteena Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

11. JAKELU

Tätä sopimusta on laadittu kaksi saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin Sopijapuolelle.

Liitteet:

- 1. Kartta sopimusalueesta.

Päiväys ja allekirjoitukset

