

Maa-alueen suunnitteluvaraus Mustakorvesta / Polarnode Oy

Kaupunkirakennelautakunta 10.12.2025
9167/10.00.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää seuraavaa:

1. Polarnode Oy:lle perustettavan yhtiön Polarnode Kuopio Oy:n lukuun tehdään tehdä esityslistan liitteenä olevan luonnoksen mukainen kiinteistöihin Nurkkala 297-411-3-94, Korvensyrjä 297-411-3-89, Heinjoki 297-411-32-2, Vehmaskorpi 297-411-3-131 ja Kuusikko 297-411-3-33 kuuluvia noin 32 ha:n maa-alueita koskeva suunnitteluvaraussopimus.
2. Sopimukseen saadaan tehdä tarvittavat teknisluonteiset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.
3. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan Kuopion kaupungin puolesta allekirjoittamaan sopimus.

Päätös

Selostus

Polarnode Oy on neuvotellut kaupungin edustajien kanssa Hiltulanlahden ja Pellesmäen välisellä alueella oleville kaupungin omistamille maa-alueille kohdistuvasta suunnitteluvarauksesta. Polarnode Oy:n tarkoituksena on selvittää ja suunnitella kaupallisia ja teknisiä mahdollisuuksia datakeskuksen rakentamiseen sekä markkinoida kohdetta potentiaalisille datakeskuksen loppuasiakkaille.

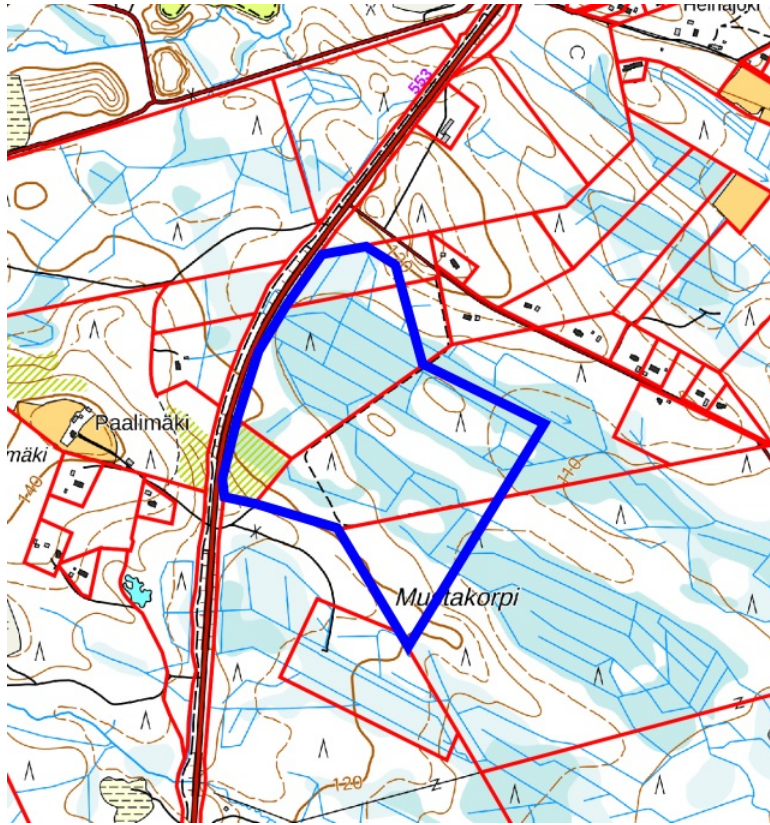
Yhtiön edustajalta saatujen tietojen mukaan Polarnode Oy on kotimainen, 100-prosenttisesti suomalaisomisteinen datakeskusten kehittäjä, rakennuttaja ja operoija, jonka perustajat ja avainhenkilöt ovat aiemmin rakentaneet ja rahoittaneet yli miljardin euron investointeja uusiutuvaan energiaan Suomen oloissa. Yhtiön mukaan Polarnode Oy:llä on kokemusta vaativien infrastruktuurihankkeiden suunnittelusta, rahoituksesta ja toteutuksesta sekä datakeskusten operoinnista. Polarnode Oy:n perustajat tunnetaan myös uusiutuvan energian yhtiön Ilmattaren perustajina. Yhtiön visiona on edistää kotimaisen datakeskustoimialan, sekä sen ympärille rakentuvan elinkeinoelämän kehittymistä rakentamalla maailman puhtaimpia datakeskuksia. Yhtiö sitoutuu pitkäjänteiseen toimintaan Kuopion kaupungin yhteistyökumppanina, ei pelkästään hankkeen kehittämiseen. Polarnode Oy:n hankeportfolio

on tällä hetkellä noin 1500 MW, josta Kuopion Mustakorven alueelle suunniteltavan hankkeen teho on noin 250 MW. Muita julkisia hankkeita ovat Polarnode Oy:n Lappeenrantaan, Poriin ja Nokialle rakennettavat hankkeet, jotka rakennetaan myös kaupunkien omistamille maa-alueille. Polarnode Oy:n arvion mukaan Kuopion kokonaisuus työllistää useita tuhansia henkilövuosia rakentamisen aikana ja valmistuttuaan noin 200 täysipäiväistä työntekijää.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään kaupungin omistamiin kiinteistöihin Nurkkala 297-411-3-94, Korvensyrjä 297-411-3-89, Heinjoki 297-411-32-2, Vehmaskorpi 297-411-3-131 ja Kuusikko 297-411-3-33 kuuluvien yhteensä noin 32 hehtaarin laajuisten maa-alueiden varaamista Polarnode Oy:lle. Varattavaksi esitettävän alueen sijainti on likimääräisesti esitetty oheisissa kartoissa.



Alueen sijainti esitettynä lähestymiskartalla.



Alueen likimääräinen sijainti esitettynä maastokartalla.

Varattavaksi esitettävä alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu metsätalousalueeksi. Kaupunginvaltuuston 28.10.2024 § 75 hyväksymässä Kaupunkirakenne 2040-luvulle -suunnitelmassa Mustakorven alue on osoitettu yritysalueeksi ja osayleiskaavoituksella selvitetään alueen soveltuvuutta yrityskäyttöön. Mustakorven yritysalue on myös osa kaupunginhallituksen kesäkuussa hyväksymää ASENTO-ohjelmaa, jolla vahvistetaan Kuopion riittävää ja monipuolista yritystonttitarjontaa. Kaupunginvaltuusto on 1.12.2025 hyväksynyt vuodelle 2026 asemakaavoitusohjelman. Ohjelma sisältää Mustakorven yritysalue -nimisen asemakaavatyön, jonka tavoitteena on asemakaavoitusohjelman mukaan tutkia alueen soveltuvuutta yritysalueeksi ja erityisesti energiantensiivisen teollisuuden tarpeisiin.

Polarnode Oy:n kanssa on neuvoteltu esityslistan liitteenä oleva sopimusluonnos, joka koskee maa-alueiden varaamista Polarnode Oy:n suunnittelua ja selvityksiä varten. Polarnode Oy:llä on tarkoitus tehdä alueella tarvittavia esiselvityksiä ja -tutkimuksia, joilla selvitetään sopimusalueen kaupallinen ja tekninen soveltuvuus datakeskushankkeelle. Laajoja selvitettäviä ja neuvoteltavia kokonaisuuksia ovat mm. sähkön saanti alueelle ja kaukolämpöverkoston rakentaminen hukkalämmön hyödyntämiseksi. Kaupunki omalta osaltaan selvittää asemakaavatyössä mm. datakeskushankkeen sijoittumismahdollisuutta alueelle. Varattavaksi esitettävän alueen pinta-ala on kartalta mitattuna noin 32 hehtaaria. Alueen pinta-ala voi asemakaavatyön aikana muuttua.

Alueen varaaminen tarkoittaa sitä, että kaupunki ei sopimuksen tekemisen jälkeen varausaikana markkinoi, myy tai pitkäaikaisesti vuokraa varattua aluetta muille tahoille. Polarnode Oy:llä on oikeus markkinoida aluetta sekä tehdä varatulla alueella selvityksiä ja suunnitelmia. Polarnode Oy:llä on tarkoitus perustaa Polarnode Kuopio Oy -niminen yhtiö, jonka lukuun varaussopimus on tarkoitus tehdä.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään esityslistan liitteenä olevan varaussopimuksen hyväksymistä. Alueen varaus on sopimusluonnoksen mukaan voimassa 18 kuukautta sopimuksen allekirjoittamispäivästä lukien. Polarnode Oy maksaa alueesta varausmaksua 11 200 euroa. Varausajan jatkamisesta neuvotellaan, jos Polarnode Oy voimassaolon päättymiseen mennessä osoittaa hankkeen jatkumisen olevan realistista.

Erillisen liitteenä olevan vaikutusten ennakoarvioinnin perusteella hankkeen vaikutukset ovat kokonaisuutena positiiviset ja varaussopimuksen tekeminen Polarnode Oy:n kanssa on perusteltua. Maa-alueen luovuttamista koskeva sopimus neuvotellaan ja valmistellaan päätettäväksi erikseen, jos Polarnode Oy:n suunnittelema hankkeelle löytyy datakeskuksen loppukäyttäjä ja rahoitus sekä mm. tarvittavat tekniset edellytykset ja alueidenkäyttölaissa rakentamiselle säädetyt edellytykset täyttyvät.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 1.

Vaikutusten arviointi

Datakeskuksen rakentamismahdollisuudet ja rakentamisen vaikutukset ympäristöön selvitetään asemakaavoituksessa ja erillisissä lupaprosesseissa. Vaikutusten ennakoarvioinnin mukaan investointi tuo toteutuessaan alueelle uutta elinvoimaa, uutta teknologiaa ja uusien osajien tarvetta. Investointi toisi kaupungille kansainvälistä tunnettuutta ja uusia työpaikkoja sekä rakennusvaiheessa että käyttövaiheessa. Investointi toteutuessaan lisäisi kaupungin tuloja verotulojen ja maanluovutustulojen muodossa. Kokonaisuutena arvioiden vaikutukset ovat positiiviset liitteenä olevan tarkemman arvion mukaan.

Liitteet	9167/2025 Suunnitteluvaraussopimusluonnos_Polarnode 9167/2025 Vaikutusten ennakoarviointilomake
----------	--