



JyväskyläDno-2026-3453

T-1 -tontin 179-64-42-3 varaaminen, os. Koillisväylä 9, Seppälänkangas

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Mensala, maankäyttöinsinööri, mikko.mensala@jyvaskyla.fi

Kuvaus

Jyväskylän kaupunki ja Fortum Power and Heat Oy ovat neuvotelleet ja solmineet yhteistyösopimuksen kaupunkirakennelautakunnan 26.11.2024 § 214 hyväksymien periaatteiden mukaisesti datakeskuskokonaisuuden mahdollistamisesta ja toteuttamisesta kaupungin omistamalle alueelle.

Yhteistyösopimuksen mukaisesti Itäiselle Seppälänkankaalle on laadittu asemakaavan laajennus ja muutos 64:004, joka on saanut lainvoiman 18.6.2026. Fortumin tavoitteena on kehittää ja markkinoida aluetta potentiaalisille datakeskustoimijoille sekä edistää hankkeen sujuvaa toteuttamista. Fortum ei kuitenkaan ole hankkeen varsinainen toteuttaja, vaan nimeää hankkeelle toimijan. Toimijan tulee olla nimetty ja vuokranantajan hyväksymä ennen tontin vuokraamista.

Fortum Power and Heat Oy esittää, että tonttijakoluonnoksen (tjnro 64042002) mukainen T-1-tontti 179-64-42-3 varataan sen omaan tai varausaikana osoittamansa tahon lukuun datakeskuskokonaisuuden suunnittelua ja toteuttamista varten. Datakeskuskokonaisuuden toteuttamiseksi tontti vuokrataan Fortum Power and Heat Oy:lle tai sen osoittamalle taholle.

Fortumin osoittama toimija suunnittelee ja toteuttaa tontille asemakaavan mukaisen datakeskuskokonaisuuden siten, että sen tuottama hukkalämpö voidaan hyödyntää kaupungin kaukolämpöverkossa. Hukkalämmön hyödyntämistä varten mahdollisesti rakennettava lämpölaitos voi edellyttää tonttijaon tarkentamista myöhemmässä vaiheessa. Tällöin tontin vuosivuokraa tarkistetaan datakeskuskokonaisuudelle vuokrattavan tontin maapinta-alan muutosta vastaavassa suhteessa. Mahdollista lämpölaitosta varten muodostettava tontti ei sisälly tähän varauspäätökseen.

Päätöksen peruste

Kaupunkirakennelautakunnan tehtäväalueen toimintasäännön 4 §:n mukaan päätösvalta asiassa kuuluu tonttipäällikölle.

Päätös

Päätän varata asemakaavan ja tonttijakoluonnoksen (tjnro 64042002) mukaisen T-1-tontin 179-64-42-3 Fortum Power and Heat Oy:lle tai sen varausaikana osoittamalle kolmannelle taholle datakeskuskokonaisuuden suunnittelua ja toteuttamista varten. Fortum Power and Heat Oy:n tulee hyväksyttää osoittamansa toimija vuokranantajalla ennen tontin vuokraamista. Lisäksi vuokralaisen tulee ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista esittää vuokranantajan hyväksyttäväksi tontinkäyttösuunnitelma vaiheistuksineen.

Tontti 179-64-42-3 vuokrataan 30 vuodeksi. Perusvuokra tontista on 469 645 euroa vuodessa. Vuokra perustuu ulkopuolisen arvioijan määrittämään tontin markkina-arvoon ja määräytyy Jyväskylän kaupungin yleisten tontinluovutusehtojen mukaisesti.



Tontti on mahdollista ostaa, kun rakentamisvelvoite on täytetty. Tontin 179-64-42-3 kauppahinta on 9 392 900 euroa. Hinta on voimassa 31.12.2029 saakka, minkä jälkeen kauppahinta määritetään erillisen ulkopuolisen AKA-arvioijan laatiman arviolausunnon perusteella.

Tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty vähintään 25 000 k-m² viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen alkamisesta sekä lisäksi 55 000 k-m² kymmenen (10) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Rakentamisvelvoite katsotaan kokonaisuudessaan täytetyksi, kun tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty vähintään 30 prosenttia viimeistään viidentoista (15) vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen alkamisesta. Tontin tasaaminen ja rakentamiskelpoiseksi saattaminen ovat vuokralaisen vastuulla. Tontin tasaamiseen ja rakentamiskelpoiseksi saattamiseen kuluva aika on huomioitu rakentamisvelvoiteajassa.

Vuokralaisella on oikeus hakea rakentamisvelvoitteen määräajan pidennystä, mikäli hankkeen toteuttaminen viivästyy vuokralaisesta riippumattomista syistä. Tällaisia syitä voivat olla esimerkiksi datakeskushankkeeseen liittyvien ympäristö- tai rakentamislupien käsittelyn viivästyminen, kantaverkkoliityntää koskevat Fingrid Oyj:n päätökset tai muut vastaavat viranomais- tai verkkoinfrastruktuuriin liittyvät esteet. Edellytyksenä on, ettei viivästys johdu vuokralaisen omasta toiminnasta tai laiminlyönnistä. Rakentamisvelvoitteen määräaikaa voidaan pidentää enintään yhdellä vuodella. Pidennyksen myöntämisestä päätetään kaupungin toimintasäännön ja tontinluovutusehtojen mukaisesti.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus 12 kuukauden irtisanomisajalla ennen 1. osan rakentamisen käynnistymistä, mikäli hankkeen toteuttamisen edellyttämiä lupia tai tarvittavaa sähköliittymää ja sähkökapasiteettia ei saada taikka hankkeelle ei muutoin todeta olevan teknisiä tai taloudellisia toteuttamisedellytyksiä. Mikäli irtisanominen perustuu hankkeen teknisten tai taloudellisten edellytysten puuttumiseen, vuokralainen suorittaa irtisanomisajan vuokran lisäksi sopimussakkona neljän (4) vuoden vuokraa vastaavan, elinkustannusindeksillä tarkistetun korvauksen.

Vuokralaisella on vastaava oikeus irtisanoa sopimus 12 kuukauden irtisanomisajalla ennen 2. osan rakentamisen käynnistymistä sellaisten vuokra-alueen osien osalta, joille ei ole toteutettu käyttöön otettuja datakeskus- tai sähköasemarakennuksia. Tällöin alue järjestellään tarvittavin tonttijako- ja kiinteistötoimituksin vuokralaisen kustannuksella, ja maanvuokrasopimusta päivitetään jäljelle jäävää aluetta vastaavaksi.

Datakeskuskokonaisuus tulee suunnitella ja toteuttaa asemakaavan mukaisesti siten, että sen tuottamaa hukkalämpöä on mahdollista hyödyntää kaupungin kaukolämpöverkossa. Hukkalämmön hyödyntämistä varten mahdollisesti muodostettava erillinen lämpölaitostontti ei kuulu tämän varauspäätöksen piiriin. Mikäli datakeskuskokonaisuutta varten vuokrattavan tontin pinta-ala muuttuu myöhemmin tonttijaon tarkentamisen johdosta, tarkistetaan vuosivuokraa ja myyntihintaa pinta-alan muutosta vastaavassa suhteessa.



Tontin varaus on voimassa 30.9.2027 saakka, mikäli tontinvarausmaksu 112 715 euroa (laskutetaan erikseen) on maksettu 9.10.2026 mennessä. Varausmaksua ei palauteta, mikäli tontin varauksesta luovutaan. Varausmaksua ei myöskään hyvitetä tontin myyntihinnassa eikä vuokrassa.

Perustamistavan selvittämiseksi maaperätutkimukset ovat suositeltavaa tehdä varausaikana ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Maaperätutkimusten tekemisestä ja kustannuksista vastaa tontin varaaja. Tontti luovutetaan sellaisenaan. Vuokralainen vastaa kaikista tontin tasaustöistä ja niiden kustannuksista. Tavoitteena on, että vuokralainen aloittaa tontin tasaustyöt mahdollisimman pian vuokra-ajan alkamisen jälkeen.

Yritysten rakennusluvan hakuun liittyvään ennakko-ohjaukseen on suositeltavaa osallistua rakentamishankkeen varhaisessa vaiheessa esimerkiksi tontin varausaikana tai ennen hankkeen tarkempaa suunnittelua. Rakennusvalvonnan ja elinkeinopalveluiden ennakko-ohjauksen aikataulut ja ajanvaraukset Kaupunkirakenteen neuvonnasta, kaupunkirakenne@jyvaskyla.fi tai 014 569 6000.

Maanvuokrasopimuksen laatimisesta tai rakennushankkeesta luovuttaessa pyydetään ottamaan yhteyttä Jyväskylän kaupungin Maankäyttöön.

Lisätiedot asian valmistelijalta.

Tiedoksi

Kaupunkirakennelautakunta, Hakija, Maankäyttö / Niina Tourunen, Asiakas- ja tukipalvelut / Susanna Matalalampi

Allekirjoitus

Paula Hartman, tonttipäällikkö

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä 16.9.2026 Jyväskylän kaupungin verkkosivuilla.

Muutoksenhakuviranomainen

Muutoksenhakuviranomainen on kaupunkirakennelautakunta

Otteen oikeaksi todistaa

Jyväskylä
16.09.2026

Mikko Mensala



maankäyttöinsinööri

Tiedoksianto asianosaiselle
sähköpostitse



Oikaisuvaatimus

§ 147

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje, kunnallisasiat

Päätökseen voi hakea muutosta oikaisuvaatimuksella. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- asianosainen eli se, johon päätös on kohdistettu tai se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa sekä
- kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuvaatimuksen maksu

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on jätettävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. Kirjeitse tapahtuvan tiedoksiannon kohdalla asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi Jyväskylän kaupungin verkkosivuille.

Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Oikaisuvaatimuksen muoto, sisältö ja liitteet

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava;

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi; ja
- muutosvaatimuksen perusteet.

Oikaisuvaatimukseen on **liitettävä** asiakirjat, joihin sen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.



Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, asuinkunta ja postiosoite sekä puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava Jyväskylän kaupungin kirjaamoon ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös sähköpostitse. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen oikaisuvaatimuskirjelmä on toimitettava kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Sähköisen viestin (sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä. Oikaisuvaatimus lähetetään aina lähettäjän omalla vastuulla. Jyväskylän kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tehneelle toimielimelle tai viranhaltijapäätöksen osalta toimielimelle, jonka alaisuudessa viranhaltija toimii.

Jyväskylän kaupunki
PL 193
Vapaudenkatu 32 (käyntiosoite)
40101 Jyväskylä
kirjaamo@jyvaskyla.fi
Puhelin: 014 569 0888
Aukioloaika: klo 8.00–15.00

Päätös on lainvoimainen oikaisuvaatimusajan jälkeen, ellei siihen ole haettu muutosta eikä sitä ole otettu ylemmän toimielimen käsiteltäväksi.