

Valtuusto 30.08.2021 § 114

§ 114

## Lunastusluvan hakeminen ympäristöministeriöltä Hepokorven alueelle kiinteistön 49-402-10-2 määräalaan (Pöydälle 17.5.2021 ja 7.6.2021)

Valmistelijat / lisätiedot:  
Elfvengren Ilkka

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Valtuusto päättää, että kaupunki hakee ympäristöministeriöltä lunastuslupaa OLLAS -nimisen kiinteistön (kiinteistötunnus 49-402-10-2) noin 14,8:n hehtaarin suuruiseen määräalaan.

### Käsittely

Valtuuston puheenjohtaja Partanen valtuuston neuvottelutoimikunnan puheenjohtaja af Hällströmin kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle valtuuston 25.10.2021 pidettävään kokoukseen.

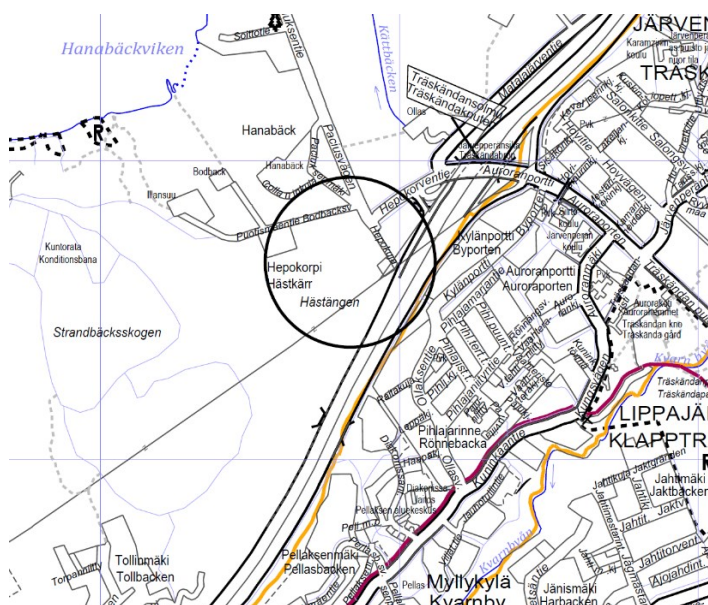
Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia jättää yksimielisesti pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen sen yksimielisesti.

### Päätös

Valtuusto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle valtuuston 25.10.2021 pidettävään kokoukseen.

### Selostus

#### Kaava- ja kiinteistötiedot



Kiinteistö OLLAS (kiinteistötunnus 49-402-10-2) sijaitsee Högnäsin kaupunginosassa Träskändansolmun liittymässä rajautuen Hepokorventiehen ja Kehä III:n reunaan. Tarkastelualue on osoitettu liitekartalla. Hepokujan tiealue halkaisee tarkastelualueen kahtia. Hepokujan länsipuoleinen osa aluetta on viljelysmaata ja itäpuoleinen osa metsämaata. Alueella sijaitsee vuonna 1950 valmistunut noin 50 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen asuinrakennus ja kolme pienehköä talousrakennusta. Kiinteistön 49-402-10-2 kaksipalstaisen määräalan pinta-ala on noin 14,8 hehtaaria. Tarkastelualue on merkitty vuonna 1997 lainvoiman saaneessa Espoon pohjoisosien yleiskaavassa pääasiallisesti teollisuuden ja varastoinnin alueeksi (T) ja vähäisiltä osin siihen kytkeytyväksi virkistysalueeksi (V). Vireillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan kaavaehdotuksessa tarkastelualueen käyttötarkoitukseksi on osoitettu pääosin elinkeinoelämän ja teollisuuden alue (TP/T) ja hyvin vähäisiltä osin virkistysalue (V). Yleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä syys-lokakuussa 2020.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut tarkastelualueen Fortum Power and Heat Oy:lle datakeskushankkeen suunnittelua varten (EKY 16.9.2019 § 40 ja 7.9.2020 § 94). Tarkastelualueella on tähän liittyen vireillä Hepokorvenkallion asemakaava ja asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa datakeskuksen ja sähköaseman sekä näiden vaatimien toimintojen sijoittaminen Hepokorven alueelle Kehä III:n pohjoispuolelle. Datakeskuksen toimintoja suunnitellaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisille teollisuuden ja varastoinnin alueille.

### **Datakeskushankkeen ympäristöllinen ja yhteiskunnallinen merkitys**

Hepokorvenkallion datakeskushankkeella on merkittäviä vaikutuksia Espoon hiilidioksidipäästöihin ja sitä kautta ilmastomuutoksen torjuntaan. Alueella vireillä olevan asemakaavatyön aikana on laadittu ilmastovaikutusten arviointi, jossa on arvioitu hankkeen kokonaisvaikutuksia. Suomi on sitoutunut luopumaan kivihiihenpoltosta vuoteen 2030 mennessä. Lisäksi Espoo on sitoutunut toimimaan hiilineutraalisti vuoteen 2030 mennessä. Historiallisesti pääkaupunkiseutua on lämmitetty kivihiihellä ja maakaasulla yhteistoimintalaitoksissa (sähkön ja lämmöntuotanto) sekä kylminä ajanjaksoina myös vastaavilla maakaasulla toimivilla yhteistoimintalaitoksilla. Espoossa kaukolämpöjärjestelmä on yksittäisesti suurin hiilidioksidipäästöjen tuottaja.

Öljykattiloita on viime vuosina korvattu biomassalla toimiviksi ja myös niiden käyttöä on osin rajoitettu. Pääkaupungin lämpöjärjestelmässä on yksi tehokas jätteenpolttolaitos Vantaan itäosissa, mutta kyseisen laitoksen teho ei riitä kompensoimaan kivihiihellä luopumista koko lämpöjärjestelmän alueella. Lisäksi lämpöjärjestelmä on hydraulinen, jossa etäisyydet ja korkeuserot lämmöntuotannon ja kulutusasteiden välillä ovat kokonaisjärjestelmän tehokkaan toiminnan kannalta merkittäviä.

Kivihiihellä luopuminen koskee eritoten Helsingin, Espoon ja Kirkkonummen isoja lämpöjärjestelmiä. Vantaan tilannetta helpottaa edellä mainittu tehokas jätteenpolttolaitos. Pääkaupunkiseudun lämpöyhtiöt tekevät yhteistyötä tulevan ei-kivihiiheen perustuvan lämpöjärjestelmän suunnittelussa, esimerkkinä mm. Kilpilahden alueen teollisuuden hukkalämmön hyödyntäminen pääkaupunkialueella.

Nykyaikaisilla teollisen kokoluokan lämpöpumpuilla pystytään ottamaan Hepokorven alueelle suunnitellusta suuren kokoluokan datakeskuksesta n. 150 MW:n peruskuormalämpötehoa ja siirtämään 90-asteista vettä kaukolämpöjärjestelmään. Tarkastelussa oleva 150 MW:n lämpöteho tulisi korvaamaan kivihiltä lämmöntuotannossa. Arvion mukaan vaikutus ”datalämmön” hyödyntämisestä olisi Espoon ja Kirkkonummen lämmitysjärjestelmässä CO<sub>2</sub>-päästöjen vähenemänä n. 430 000 tonnia CO<sub>2</sub> per vuosi. Espoon osuus tästä vähenemästä olisi noin 390 000 tonnia CO<sub>2</sub>. Teoreettisesti koko datakeskuksen käyttöiän (n. 50 vuotta) perusteella tarkasteltuna kompensatio olisi n. 21 000 000 tonnia CO<sub>2</sub>. Vertailulukuna tarkastelussa voidaan käyttää Espoon kaupungin päästöjä vuodelta 2019, jotka olivat yhteensä 1 000 000 tonnia CO<sub>2</sub> (Espoon kaupunki, 2020). Tällöin 100 MW:n sähkötehon datakeskus kykenee kompensoimaan Espoon CO<sub>2</sub>-taseesta pois n. 36 %. Metsäalaksi muutettuna tämä tarkoittaa n. 100 000 ha hiilinieluna toimivaa metsää. Datakeskuksen hukkalämpöjen kierrättäminen on yksi Espoon suurimmista ilmastoteoista.

On tärkeää nostaa esiin, että datakeskukset tulevat lisäämään laskentatehoaan Pohjolassa tulevien vuosien aikana. Digitalisaation lisääntyessä yhä useampi liiketoiminta perustuu dataan ja datakeskustoiminta on yksi nopeinten kasvavista toimialoista. Yhteisen Pohjoismaisen sähkömarkkinan kannalta vaikutukset kohdistuvat kaikkiin maihin, riippumatta siitä mihin maahan datakeskusinvestointi syntyy. Näin ollen on erittäin tärkeää mahdollistaa datakeskusten sijoittaminen siten, että tietokoneiden joka tapauksessa tuottama hukkalämpö saataisiin kierrätettyä eikä sitä puhalleta ilmaan. Hepokorvenkalliolla kaukolämpöverkon ja sähköverkon läheisyys puoltavat erityisesti alueen sopivuutta datakeskustoimintaan ja teollisten hukkalämpöjen kierrättämiseen.

Iso datakeskusinvestointi on aina yhteiskunnallisesti ja kansantaloudellisesti erittäin merkittävä. Suurinvestoinnit synnyttävät satoja uusia työpaikkoja ja koulutusmahdollisuuksia. Yksittäinen datakeskusinvestointi voi olla jopa miljardiluokkaa, ja sen työllisyysvaikutukset ovat merkittävät. Hepokorven alueelle on mahdollisuus saada samalla suurinvestointi Suomeen ja hyödyntää konesaleista syntyvää hukkalämpöä kaukolämpöverkon lämmitykseen ja luoda hiilineutraalista kaukolämmöstä aidosti myös kilpailukyinen vaihtoehto.

### **Kaavoitus ja Oittaaan ulkoilualue**

Asemakaavan laadinnassa on huomioitu alueen nykyiset ulkoilureitit rajaamalla ne rakentamisalueiden ulkopuolelle. Oittaaan alueella säilyy asemakaavan myötä yhteensä n. 170 hehtaaria yhtenäistä metsäaluetta, mikä mahdollistaa alueen nykyisten ulkoilureittien ja hiihtolatujen laajentamisen, jos sille nähdään tulevaisuudessa tarvetta. Asemakaava parantaa kulkuyhteyksiä Oittaaan suuntaan nykytilanteeseen verrattuna. Alueen ulkoilijoille ja hiihtäjille toteutetaan asemakaavan myötä uusi rakennettu yhteys Kehä III:n ali Oittaaan virkistysalueen suuntaan. Tämä mahdollistaa uuden kulkusuunnan ulkoilualueelle ja palvelee erityisesti Kehä III:n eteläpuolen asukkaita. Yhteys toteutetaan rinnakkaisena ulkoilureittinä ja latuna, jolloin se on käytössä kaikille liikkumismuodoille ympäri vuoden.

### **Maanomistustilanne**

Kaupunki omistaa tarkastelualueen länsipuolelta entuudestaan laajoja maa-alueita. Tarkastelualueen yksityinen maanomistus sijoittuu kaupungin omistamien alueiden ja Träskändansolmun liittymän väliselle alueelle. Kaupungin omistamien maa-alueiden sijoittuminen erilleen liikenneyhteyksistä ei mahdollista alueiden kehittämistä yleiskaavan mukaisiin käyttötarkoituksiin toiminnallisesti ja taloudellisesti mielekkäällä tavalla. Alueen hallintaan vaikuttaa myös olemassa oleva sähkölinja-alue käyttöoikeuden rajoituksineen rasittaen sekä yksityisen maanomistajan että kaupungin omistamia alueita.

### **Käydyt maanhankintaneuvottelut**

Tarkasteltavan alueen hankinnasta on neuvoteltu maanomistajien kanssa yli kymmenen vuoden ajan. Neuvottelujen alkamisesta lähtien maanomistajia on tavattu muutaman vuoden välein ja aktiivisesti etsitty osapuolten kannalta soveltuvaa ratkaisua. Käydyt neuvottelut ja niiden pohjalta Espoon kaupungin 6.11.2020 jättämä viimeisin kirjallinen maanhankintatarjous eivät kuitenkaan ole johtaneet vapaaehtoisten kauppojen syntymiseen.

Kaupunki jatkaa neuvotteluja edelleen aktiivisesti. Vapaaehtoisten kauppojen tulee kuitenkin perustua yleisen markkinatilanteen sekä tehtyjen kauppojen suhteen johdonmukaiseen ja tasapuoliseen hintatasoon. Suunnitteluvarauksen mukaisen datakeskushankkeen aikataulun vuoksi on syytä varautua tilanteeseen, jossa vapaaehtoiseen sopimukseen maanomistajan kanssa ei päästä. Mikäli maanhankintaneuvottelut eivät johda tuloksiin, on kaupungilla valtuuston 9.11.2015 hyväksymän maapoliittisen periaateohjelman mukaan mahdollisuus tapauskohtaisen harkinnan kautta hakea kohteeseen lunastuslupaa.

### **Yritystonttitilanne**

Espoon kaupungin kasvu- ja työllisyystavoitteet edellyttävät pitkällä tähtäimellä riittävän yritystonttitarjonnan ennakoivaa kaavoittamista. Tarvetta ja kysyntää on sekä pienille että suuremman kokoluokan yritystonteille. Tällä hetkellä puutetta on erityisesti kokoluokaltaan suurista tonteista, minkä takia Espoon kaupunki on osin kykenemätön neuvottelemaan esimerkiksi merkittävien teollisuus- ja logistiikkahankkeiden sijoittumisesta Espooseen.

Kaupunkirakenteeltaan tiivistyvässä Espoossa yritystoiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi on tarvetta myös yritysten korvaavien sijoittumismahdollisuuksien osoittamiseen. Yritys- ja teollisuustonttitarjonnan lisäämiseksi tarkastelualueen hankkiminen kaupungin omistukseen on olennaista datakeskushankkeesta riippumatta. Hepokorven kehittäminen elinkeinoelämän alueena on kaupungin kehityksen kannalta keskeistä.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta (11.6.2014 § 77) on Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavatyötä ohjatessaan linjannut, että Kehä III alueen roolia vahvistetaan työpaikka-alueena ja osana metropolialueen elinkeino- ja logistiikkavyöhykettä.

### **Lunastusmenettely**

Espoon kaupunki hakee lunastuslupaa maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 3 momentin mukaiseen tarpeeseen lunastaa alue asuntorakentamiseen

liittyvään yhdyskuntarakentamiseen, johon alueelle suunniteltu työpaikka-alue on luettavissa.

Lunastuslupaa haetaan ympäristöministeriöltä, joka arvioi täyttääkö hakemus maankäyttö- ja rakennuslaissa määritetyt edellytykset lunastamiselle vai ei. Ympäristöministeriö ei arvioi tai määritä lunastettavasta maasta maksettavaa hintaa tai muita lunastuksen yksityiskohtia kuten lunastettavien alueiden tarkkoja rajauksia kartalla. Nämä määritellään lunastusluvan myöntämisen jälkeen Maanmittauslaitoksen suorittamassa puolueettomassa lunastustoimituksessa. Lunastustoimituksen suorittaa toimitusinsinööriä ja kahdesta uskotusta miehestä koostuva lunastustoimikunta.

Lunastusluvan hakemisesta päättää kaupungin valtuusto. Päätös lunastusluvan hakemisesta on luonteeltaan valmisteleva ratkaisu. Siitä ei sen vuoksi voi valittaa (KHO:1986-A-II-47). Lunastusprosessi voidaan hakijan eli kaupungin osalta keskeyttää ja lunastushankkeesta vetäytyä, mikäli vapaaehtoinen maanhankinta saataisiin toteutumaan lunastusprosessin aikana.

## **Päätöshistoria**

Valtuusto 07.06.2021 § 76

### **Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus

Valtuusto päättää, että kaupunki hakee ympäristöministeriöltä lunastuslupaa OLLAS -nimisen kiinteistön (kiinteistötunnus 49-402-10-2) noin 14,8:n hehtaarin suuruiseen määräalaaan.

### **Käsittely**

Puheenjohtaja Mykkänen valtuuston neuvottelutoimikunnan puheenjohtaja Gestrinin kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle elokuun 2021 kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia jättää yksimielisesti pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen sen yksimielisesti.

### **Päätös**

Valtuusto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle elokuun 2021 kokoukseen.

## **Päätöshistoria**

Valtuusto 17.05.2021 § 64

### **Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus

Valtuusto päättää, että kaupunki hakee ympäristöministeriöltä lunastuslupaa OLLAS -nimisen kiinteistön (kiinteistötunnus 49-402-10-2) noin 14,8:n hehtaarin suuruiseen määräalaaan.

### **Käsittely**

Puheenjohtaja Mykkänen valtuuston neuvottelutoimikunnan puheenjohtaja Gestrinin kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia jättää yksimielisesti pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen sen yksimielisesti.

## **Päätös**

Valtuusto:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 15.03.2021 § 84

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että kaupunki hakee ympäristöministeriöltä lunastuslupaa OLLAS -nimisen kiinteistön (kiinteistötunnus 49-402-10-2) noin 14,8:n hehtaarin suuruiseen määräalaaan.

## **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 01.03.2021 § 73

### **Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että kaupunki hakee ympäristöministeriöltä lunastuslupaa OLLAS -nimisen kiinteistön (kiinteistötunnus 49-402-10-2) noin 14,8:n hehtaarin suuruiseen määräalaaan.

## **Käsittely**

Vuornos Jalosen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Vuornosin ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

## **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.