

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 10.02.2025

## Alueen varauksen jatkaminen Kerasta Fortum Power and Heat Oy:lle polttokennolaitoksen suunnittelua varten (49-54-67-1)

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäkäräinen Kalle

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### Päätösehdotus

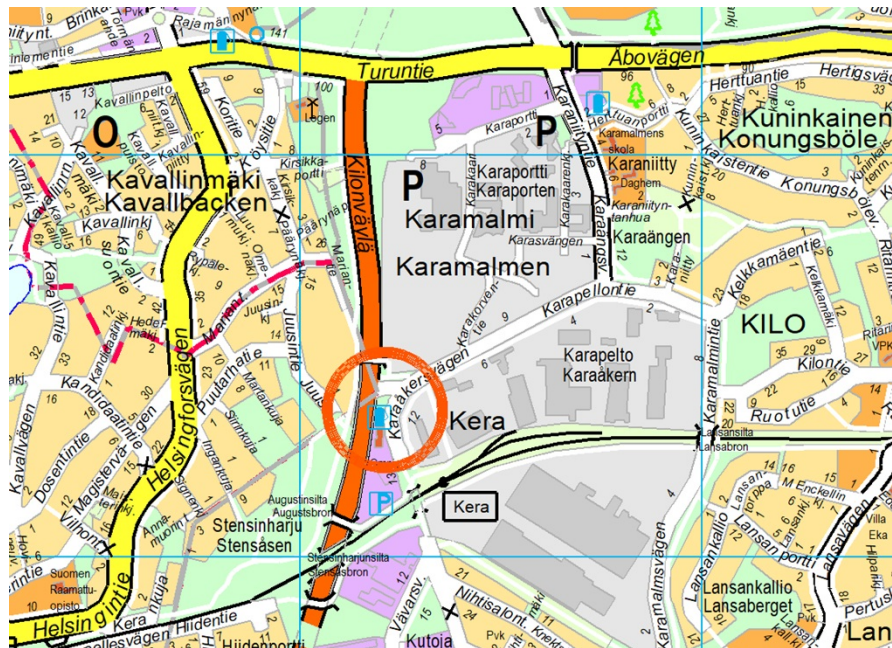
Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 30.11.2020 § 144 päätettyä ja viimeksi 08.01.2024 § 8 jatkettua Kerassa sijaitsevan tontin 49-54-67-1 varausta Fortum Power and Heat Oy:lle polttokennolaitoshankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 28.2.2026 saakka muuten entisin ehdoin.

### Käsittely

### Päätös

### Selostus



### Hakemus ja hankkeen tilanne

Fortum Power and Heat Oy (jäljempänä Fortum) hakee 20.12.2024 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarauksen jatkoa osoitteessa

Karapellontie 11a sijaitsevalle tontille (49-54-67-1) lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten.

Fortumin laitoshankkeen edistymistä on kuluneiden vuosien aikana haitannut oleellisesti Keran alueen sekä Karapellon kaavan edistymisen odotettua verkkaisempi vauhti. Alueen kehittymiseen liittyvien haasteiden lisäksi myös Espoo Clean Heat-hiilineutraaliusprojekti on edistynyt taustalla aikataulussaan, jonka myötä Keraan alun perin suunniteltu teollisen kokoluokan sähköpohjainen lämpölaitos ei olisi enää soveltunut Fortumin Espoon lämmöntuotannon laitostantaan ja olisi täten taloudellisesti kannattamaton laitosinvestointi.

Fortum on vuoden 2024 aikana keskeyttänyt teollisen kokoluokan lämpöpumpppu-pohjaisen laitoksen kehittämisen ja lähtenyt kartoittamaan uusia, uutuusarvoisia sekä taloudellisesti kannattavampia ratkaisuja varausalueelle. Kesän ja syksyn 2024 aikana Fortum julkisti kehittävänsä täysin uudenlaista ratkaisua Keraan. Uusi, kehityksessä oleva ratkaisu perustuu sähkön ja lämmön yhteistuotantoon, jossa vedystä tuotetaan paikallisesti sähköä sekä lämpöä miehittämättömällä polttokennolaitoksella. Polttokennolaitos tulee tuottamaan uusiutuvaa sähköä sekä Fortumin Kallan pilottitehtaalla että muiden toimesta tuotetusta uusiutuvasta vedystä, jota varastoidaan tontilla pienimuotoisesti. Tuotetulla sähköllä voidaan vaihtoehtoisesti ladata sähköautoja laitostontin eteläisen rajanaapurin parkkipaikalla tai sähkö voidaan siirtää alueelliseen keskijänniteverkkoon. Polttokennolaitoksen käytöstä syntyvät hukkalämmöt tullaan kierrättämään ja hyödyntämään Fortumin lämpöverkossa. Yhteistuotannon lisäksi laitostontille sijoittuisi myös erillinen sähkövarasto tukemaan alueellisen keskijänniteverkon taajuudenvaihteluita ja täten parantamaan paikallisesti sähkön laatua verkossa.

Tämä hanke on toteutuessaan Fortumin konsernitason ensimmäinen usean eri tulosvastuullisen liiketoimintayksikön yhteinen laitosprojekti ja avaa tietä suuremman kokoluokan vihreän siirtymän tuotantolaitosten sekä energiaihtegraation toteutuksille. Lisäksi nyt kehitettävä laitos tulee palvelemaan Keran aluetta aivan uusilla tavoilla tarjoten lämmön tuotannon lisäksi myös paikallisesti tuotettua, uusiutuvaa sähköä alueen asukkaiden käytettäväksi. Polttokennolaitoksen rooli Keran energiasäilytyksen tavoitteeseen pääsemisessä on myös merkittävä ja täydentää Nokian kampuksen erillislaitoksen sähköpohjaisen lämmön tuotantoa.

Hankkeeseen liittyy merkittävässä määrin vielä tällä hetkellä Suomen lainsäädännössä ja määräyksissä avoimia kysymyksiä vedyn varastointiin ja käyttöön liittyvissä turvallisuus- ja lupateknisissä asioissa, jotka Fortum tulee selvittämään ja ratkaisemaan yhteistyössä Espoon kaupungin ja muiden asiaankuuluvien viranomais tahojen kanssa luvituksen yhteydessä. Hankkeen käynnistyttyä vasta hiljattain, Fortum pyytää, että Espoon kaupunki myöntää Fortumille suunnitteluvarauksen jatkoon hanke- ja lupasuunnittelua sekä toteutusedellytysten selvittämistä varten 28.2.2026 saakka. Fortumin tarkoituksena on valmistella varausaikana maanvuokrasopimus Espoon kaupungin kanssa sekä saattaa hanke luvitukseen.

### **Tiedot varattavasta tontista**

Varattava tontti (49-54-67-1) on osoitettu asemakaavassa uusiutuvien energialähteiden ja energiahuollon korttelialueeksi (EN-1). Tonttia koskeva asemakaavamuutos (Karapellonlaita) on saanut lainvoiman 30.8.2023.

Tontille on laadittu nykyisen asemakaavan mukainen tonttijako 6.9.2023 ja tontti on lohkottu 18.10.2023.

Varattavan tontin pinta-ala on noin 1 462 m<sup>2</sup>. Tontille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Tontin välittömässä läheisyydessä on vireillä Karapelto niminen asemakaavamuutos. Kyseisessä asemakaavamuutoksessa EN-1 tontin pinta-alaa on suunniteltu kasvatettavaksi. Fortumin on kuitenkin mahdollista toteuttaa polttokennolaitoshankkeensa nykyisen tontin alueelle.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 08.01.2024 § 8

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 30.11.2020 § 144 päätettyä ja viimeksi 07.11.2022 § 263 jatkettua Kerassa sijaitsevan tontin 49-54-67-1 varausta Fortum Power and Heat Oy:lle lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2025 saakka entisin ehdoin.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 07.11.2022 § 263

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto jatkaa 30.11.2020 § 144 päätettyä ja 24.1.2022 § 12 jatkettua varausta Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten. Varausta jatketaan 31.1.2024 saakka muuten entisin ehdoin.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 24.01.2022 § 12

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää jatkaa 30.11.2020 § 144 päätettyä aluevarausta 31.12.2022 saakka entisin ehdoin Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkittyyn alueeseen lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten.

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 30.11.2020 § 144

## Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää varata Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen lämpölaitoshankkeen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 30.11.2021 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on linja-autopysäkki ja suuri osa alueesta on vuokrattuna polttoaineiden jakelupistettä varten.

Varauksensaaja on myös tietoinen, että alueella on ainakin sähkö-, vesi-, jätevesi- ja kaukolämpöjohtoa sekä telekaapelia.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tarpeen tehdä kohdassa 8 mainitulla vuokra-alueella, on siitä sovittava erikseen vuokralaisen kanssa.

## **Päätös**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Liitteet**

- 1 Varausalueen kartta - Fortum Power and Heat Oy (karttaliite ei saavutettava)

## **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Suunnitteluvarauksen jatkohakemus - Fortum Power and Heat Oy 20.12.2024, sisältää henkilötietoja (ei saavutettava)

## **Tiedoksi**