



26.8.2026

YHTEISTOIMINTASOPIMUS VALOREM ENERGIES FINLAND OY:N DATAKESKUSHANKKEESTA SAVONLINNAAN NÄTKIN TEOLLISUUSALUEELLE – HANKKEEN VALMISTELUTOIMENPITEET

1. Osapuolet

Savonlinnan kaupunki (0166906-4)
Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna
jäljempänä Kaupunki

Valorem Energies Finland Oy (3016044-3)
Kaisaniemenkatu 1 C 5, 00100 Helsinki
jäljempänä Valorem

Osapuolet yhdessä jäljempänä "Osapuolet".

2. Sopimuksen tausta ja osapuolten tavoite

Valorem Energies Finland Oy ("Valorem") kuuluu v. 1994 perustettuun Valorem Group:iin, joka on uusiutuvien energiahankkeiden itsenäinen kehittäjä ja operoija. Valorem tavoitteena on kehittää datakeskusprojekteja Suomeen.

Valorem on ilmoittanut Kaupungille halunsa ryhtyä selvittämään mahdollisuuksia datakeskuksen sijoittamiseksi Savonlinnaan.

Osapuolet ovat yhdessä selvittäneet ja etsineet sijaintipaikkaa Valorem datakeskukselle. Kartoituksen tuloksena datakeskuksen parhaaksi sijaintipaikaksi on valikoitunut Savonlinnan kaupungin Nätkin teollisuusalueella sijaitseva alue. Kaupunki on varannut noin 32,2 hehtaarin alueen Valoremille datakeskushanketta varten maankäyttöasiantuntijan viranhaltijapäätöksellä 20.5.2026 § 63/2026. Alue käsittää määräalan kiinteistöstä Käyhkö 740-512-5-70 sekä tontit 740-12-60-1; 60-2, 61-1, 65-1 sekä määräalan 740-012-9901-2. Varaus on voimassa 31.12.2027 saakka (varauskausi).

Siten kuin tässä sopimuksessa on tarkemmin sovittu, Osapuolten tavoitteena on yhteistoiminnassa selvittää datakeskuksen rakentamista Valorem käyttöön varatulle alueelle (jäljempänä "Hanke").

3. Sopimuksen tarkoitus

Tällä yhteistoimintasopimuksella Osapuolet sopivat Hankkeeseen liittyvien toimenpiteiden valmistelun käynnistämisestä, Osapuolten vastuista, valmistelussa noudatettavista keskeisistä periaatteista sekä tavoiteaikataulusta alueen vuokraamisesta sopimiselle.

4. Yritysalueen vuokraaminen



4.1 Lähtökohdat vuokraamiselle

Valorem ilmoittaa kirjallisesti kaupungille viimeistään 31.12.2027, tuleeeko se vuokraamaan alueen Kaupungilta. Mikäli Valoremille on selvää jo ennen varauskauden päättymistä, että se ei tule vuokraamaan aluetta, tulee tästä ilmoittaa kirjallisesti Kaupungille viivytyksettä.

4.2 Vuokrasopimuksen keskeiset ehdot

Osapuolet neuvottelevat vuokrasopimuksesta noudattaen tässä kohdassa 4.2 esitetyjä periaatteita. Hankealuetta koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan Valoremmin tai Valoremmin osoittaman, tätä sopimuksessa tarkoitettua Hanketta varten perustetun ja, kaupparekisteriin merkityn hankeyhtiön nimiin.

Vuokra-alue vuokrataan vähintään 30 vuoden määräajaksi.

Vuokran määräytymisen perusteena alueen perushinta on 1 309 170 euroa ja vuosivuokra 5 %:n mukaan 65 458 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksiin 2339 (vuoden 2025 keskiarvo).

Vuokralaisella on oikeus vuokra-aikana lunastaa vuokrasopimuksen kohteena oleva vuokra-alue omistukseensa. Edellä tässä kohdassa 4.2 määritelty alueen perushinta on voimassa lunastushintana vuoden 2031 loppuun saakka siten, että lunastusta koskeva vuokra-alueen kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2031. Tämän jälkeen lunastushinta määräytyy lunastushetkellä voimassa olevien kaupungin hyväksymien hinnoitteluperusteiden mukaisesti. Kauppa tehdään muutoin tavanomaisin kiinteistökaupan ehdoin. Vuokrasopimus päättyy ilman eri irtisanomista omistusoikeuden siirtyessä vuokralaiselle. Lunastusoikeus alkaa, kun vuokralainen on täyttänyt 50 % rakentamisluvan mukaisesta rakentamisvelvoitteesta.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa siitä päivästä, kun vuokra-alueen kaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi ja viimeistään 1.1.2028, kumpi ajankohta on aikaisempi.

Muilta osin sovelletaan tavanomaisia maanvuokrauksessa noudatettavia ehtoja. Vuokrasopimuksen yksityiskohtaiset ehdot muokataan vastaamaan ko. vuokrakohteen ja vuokra-alueelle suunniteltavan Hankkeen tarkentuvia suunnitelmia.

4.3 Rakentamisen valmistelu

Osapuolet ovat neuvotelleet Hankkeen mahdollisimman nopean käynnistymisen edellytyksistä ja todenneet, että nopeaa käynnistymistä edesauttaisi Valoremmin mahdollisuus hakea Hankkeen kannalta tarpeellisia rakentamisen aloittamiseen tarvittavia lupia jo ennen varauksen kohdealueen hallinnan siirtymistä Valoremille.

Osapuolet ovat neuvotelleet asiasta. Kaupunki on arvioinut, että se voi Kaupungin aseman turvaavin ehdoin antaa Valoremille oikeuden hakea lupia Kaupungin nimissä tässä kohdassa 4.3 selostetuin ehdoin.



Valoremilla on oikeus yhteistyössä Kaupungin kanssa hakea Hankkeelle sen edellyttämää rakentamislupaa/-lupia.

Ennen kunkin lupahakemuksen vireillepanoa hakemus menettelyineen käydään läpi Kaupungin kanssa.

Rakentamisluvan osalta noudatetaan seuraavaa menettelyä ja ehtoja:

- Valoremillä on oikeus hakea Hankkeelle rakentamislupaa tässä yhteistoimintasopimuksessa mainitussa laajuudessa Kaupungin nimissä ennen varauksen kohdealueen hallinnan siirtymistä Valoremille. Kaupunki toimittaa Valoremille erillisen valtakirjan tämän yhteistoimintasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Valtakirjalla Kaupunki alueen omistajana ja haltijana oikeuttaa Valoremia hakemaan rakentamislupaa.
- Valorem vastaa kustannuksellaan kaikista rakentamisluvan hakemiseen liittyvistä toimista, joita ovat muun ohella suunnitelmien teettäminen, lupahakemuksen valmistelemine, lupahakemuksen täydentäminen ja mahdollisten muutosten hakeminen myönnettyyn lupaan. Valorem vastaa myös kaikista rakentamislupaan liittyvistä viranomaismaksuista.
- Lupahakemus käydään ennen sen vireillepanoa läpi Kaupungin maankäyttöasiantuntijan kanssa. Vastaavalla tavalla menetellään mahdollisten lupahakemuksen tai jo myönnetyn rakentamisluvan muutosten kanssa.
- Osapuolet allekirjoittavat sopimuksen Hankkeen rakentamisluvan/-lupien siirtämisestä Valoremia tai Valoremia osoittaman, Hanketta varten perustetun hankeyhtiön nimiin maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.
- Mikäli Hanke ei toteutu ja rakentamislupa jäisi tarpeettomaksi, Valorem huolehtii kustannuksellaan myös kaikista niistä toimista, jotka ovat tarpeen luvan rauettamiseksi.
- Mikäli Valorem ei huolehdi sen vastuulle edellä määritellyistä toimista, on Kaupungilla oikeus suorittaa toimenpiteet ja periä niiden suorittamisesta Kaupungille aiheutuneet kustannukset Valoremilta jälkikäteen.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Valoremia oikeus rakentamisluvan hakemiseen ei koske myönnetyn rakentamisluvan mukaiseen rakentamiseen ryhtymistä, joka on mahdollista vasta, kun Valorem on yhteistoimintasopimuksen mukaisesti vuokrannut varauksen kohdealueen Kaupungilta. Rakentamiseen voidaan ryhtyä vasta, kun varauksen kohdealueen hallinta on siirtynyt Valoremille vuokrakauden alettua.

Varauskauden aikana alueella on sallittua suorittaa Hankkeen edellyttämiä tutkimuksia noudattaen tutkimuksiin sovellettavaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja viranomaisohjeistusta. Tutkimusten kustannuksista vastaa Valorem.

Alueella ei ole sallittua tehdä rakentamistoimenpiteitä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että pelkästään varauksen perusteella Valorem ei ole oikeutettu hakemaan alueen käyttöön liittyviä viranomaislupia tai asioimaan viranomaisten kanssa alueen omistajan, Kaupungin, puolesta.



Maisemaa muuttava maanmuokkaus, kallion louhiminen, puiden sekä muun kasvillisuuden raivaaminen tai vahingoittaminen ei ole sallittua ilman Kaupungin erillistä suostumusta. Mahdolliset poistettavat maa-ainekset ja mahdollinen vieraslajeja sisältävä kasvijäte tulee käsitellä asianmukaisesti.

Alueelle ei saa tuoda eikä sillä saa varastoida maa-aineksia ilman Kaupungin erillistä lupaa.

Alueen käyttäminen ajoneuvojen pysäköintiä, työkoneiden tai tavaroiden säilyttämistä varten on kielletty ilman Kaupungin erillistä lupaa.

4.4 Maaperän ja pohjaveden pilaantuminen

Kaupungin tiedossa ei ole, että alueen maaperä tai pohjavesi olisivat pilaantunutta.

Alueen maaperän ja pohjaveden puhdistamisvelvollisuuden osalta noudatetaan ympäristösuojelulain 133 §:ää. Mainitun säännöksen 1 momenttiin kirjatun pääsäännön mukaan se, jonka toiminnasta on aiheutunut maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on velvollinen puhdistamaan pilaantuneen maaperän ja pohjaveden (pilaantunut alue) siihen tilaan, ettei siitä voi aiheutua vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle.

Valorem on velvollinen huolehtimaan siitä, että alueen tai sen välittömän ympäristön maaperä ja pohjavesi eivät Valoremین toimesta pilaannu. Mikäli alue tai osa siitä on kuitenkin Valoremین toiminnasta aiheutuen ympäristönsuojelulain tarkoittamalla tavalla pilaantunut, on Valorem velvollinen huolehtimaan maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta mainitun lain mukaisesti.

Mikäli Valorem laiminlyö edellä tarkoitetun puhdistamisvelvollisuutensa, Kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Valoremین lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset Valoremilta.

4.5 Ennallistamisvelvollisuus

Mikäli Valorem ei vuokraa aluetta, on Valorem velvollinen varauskauden päättyessä jättämään alueen Kaupungille olennaisilta osin alkuperäisessä kunnossaan. Vähäisiä, esimerkiksi telojen ja porausten jälkiä alueelle voi jäädä. Mikäli Valorem ilmoittaa Kaupungille jo ennen varauskauden päättymistä, ettei se tule vuokraamaan aluetta, jättää Valorem alueen Kaupungille alkuperäisessä kunnossa edellä tarkoitetusta ilmoituksestaan lukien.

Ellei Valorem saata aluetta ennalleen, on Kaupunki oikeutettu tekemään ennallistamisen vaatimat toimenpiteet Valoremین kustannuksella.

5. Hankkeen valmistelutoimenpiteet

Osapuolet sitoutuvat suorittamaan seuraavat Hankkeen valmistelutoimenpiteet.

5.1 Valoremین vastuulla olevat valmistelutoimenpiteet:



- Alueen maaperä- ja rakennettavuustutkimukset
- Muiden Hankkeen edellyttämien selvitysten hankkiminen erikseen allekirjoitettavan kaavoitus sopimuksen mukaisesti, kuten ympäristö- ja luontoselvitykset, melu- ja päästös selvitykset, liikenne- ja vaikutus selvitykset sekä muut kaavoituksen edellyttämät erityisselvitykset
- Maanrakennustöiden suunnittelu
- Maanrakennusurakoitsijan kilpailutus
- Maanrakennus- ja verkonrakennusurakan hankintojen suunnittelu
- Liittymissopimuksen valmistelu sähköverkkoon liittymiseksi
- Sähköasemainfrastruktuurin suunnittelu
- Sähköinfrastruktuurihankkeen urakoitsijan kilpailutus
- Sähköinfrastruktuurihankkeen hankintojen kilpailutus
- Tieliikenneverkkoon liittymisen yleissuunnittelu
- Kaukolämpöverkkoon liittymisen yleissuunnittelu
- Vesi- ja viemäriverkkoon liittymisen yleissuunnittelu
- Neuvottelut datakeskustoimijoiden kanssa

5.2 Kaupungin vastuulla olevat valmistelutoimenpiteet:

- Alueen varaaminen Valoremille maankäyttöasiantuntijan viranhaltijapäätöksessä 20.5.2026 § 63/20526 määritellyn mukaisesti
- Katu- ja kunnallistekninen suunnittelu
- Rakennusvalvonnan viranomaistehtävät voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti

5.3 Osapuolten yhteisellä vastuulla olevat valmistelutoimenpiteet:

- Kaavoituksen edellyttämästä erillisestä kaavoitus sopimuksesta neuvottelemine ja asiakirjan valmisteleminen Osapuolten toimivaltaisten toimielinten käsiteltäväksi. Neuvottelujen lähtökohdan muodostaa Kaupungin laatima luonnos kaavoitus sopimukseksi, jossa sovitaan tarkemmin kaavatyön käynnistämisestä, valmistelusta, kustannuksista ja menettely tavoista.
- Edellä kohdassa 4.1 tarkoitettuun Valoremin ilmoitukseen perustuen alueen vuokrasopimuksesta neuvottelemine ja asiakirjan valmisteleminen Osapuolten toimivaltaisten toimielinten käsiteltäväksi. Neuvotteluiden lähtökohdan muodostaa edellä kohdassa 4.2 määriteltyjen vuokraamisen keskeisten ehtojen mukaisesti Kaupungin laatima luonnos vuokrasopimukseksi. Ennen sopimuksen saattamista toimielin käsittelyyn luonnosta muokataan Hankkeen valmistelussa esille tulevien seikkojen edellyttämällä tavalla ja muutoin Osapuolten neuvotteluissa sopimalla tavalla kuitenkin siten, että asiakirja noudattaa kyseisellä hetkellä voimassa olevan Kaupungin maapoliittisen ohjelman periaatteita. Kaupunki tekee vuokrasopimuksen valmistelemisen yhteydessä sopijakumppania koskevat tarkastelut kyseisellä hetkellä voimassa olevan lainsäädännön ja Kaupungin maapoliittisen ohjelman edellyttämällä tavalla.

6. Pakotteiden huomioiminen

Osapuolet noudattavat toiminnassaan kulloinkin voimassa olevia Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 215 artiklan tai Euroopan unionista tehdyn sopimuksen



29 artiklan nojalla määrättyjä talous- ja rahoitussuhteita rajoittavia toimenpiteitä tai Yhdistyneiden Kansakuntien turvallisuusneuvoston päätöslauselman nojalla määrättyjä pakotteita ("Pakotteet").

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

Valorem antaa aina pyynnöstä Kaupungille tiedot omistajistaan, hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenistään tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävistä henkilöistään ja muista edunsaajistaan siinä laajuudessa kuin se on välttämätöntä Pakotteiden noudattamisen varmistamiseksi.

7. Tavoiteaikataulu

Osapuolten tavoitteena on, että tämän sopimuksen kohdan 5. mukaiset valmistelutoimenpiteet on tehty valmiiksi siten, että Osapuolet voivat tehdä alueen vuokrasopimuksen hyväksymistä koskevat päätökset 31.1.2028 mennessä.

Osapuolten tavoitteena on, että vuokrasopimus on allekirjoitettu ja voimassa 29.2.2028 mennessä. Mikäli Hanketta koskevien viranomaispäätösten muutoksenhausta aiheutuu Osapuolista riippumatonta viivästystä, joka vaikuttaa tässä sopimuksessa sovittuihin aikamääreisiin, sitoutuvat Osapuolet neuvottelemaan aikamääreiden päivittämisestä vastaavasti.

8. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Savonlinnan kaupunginhallitus on hyväksynyt sopimuksen allekirjoittamisen ja Osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

Sopimus on voimassa määräajan, 29.2.2028 saakka. Osapuolet voivat yhteisesti kirjallisesti sopia jatkaa sopimuksen voimassaoloa.

Mikäli alueen vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 29.2.2028 mennessä, eivätkä Osapuolet ole jatkaneet sopimuksen voimassaoloa, raukeaa tämä sopimus. Mikäli alueen vuokrasopimusta ei ole voitu allekirjoittaa edellä mainittuun ajankohtaan mennessä Kaupungin päätöksentekoon liittyvän muutoksenhaun takia, Osapuolet sopivat tämän sopimuksen voimassaolon jatkamisesta.

Mikäli alueen vuokrasopimus allekirjoitetaan ennen tämän sopimuksen voimassaolon päättymisajankohtaa 29.2.2028, raukeaa tämä sopimus, kun vuokrasopimus ja sopimus rakentamisluvan/-lupien siirtämisestä Valoremille on allekirjoitettu.

Mikäli Valorem ilmoittaa Kaupungille alueen varauskauden aikana, että se ei vuokraa aluetta, raukeaa tämä sopimus Valoremien ilmoituksesta lukien.

Sopimuksen raukeamistilanteissa molemmat Osapuolet vastaavat itse niistä kustannuksista, jotka sille ovat aiheutuneet tämän sopimuksen mukaisten toimenpiteiden valmistelamisesta.



Kaupungilla on oikeus purkaa tämä sopimus päättymään välittömästi, mikäli Valorem rikkoo tämän sopimuksen ehtoja olennaisesti, Valorem asetetaan konkurssiin tai mikäli yhtiötä koskien alkaa saneerausmenettely taikka mikäli yhtiö asetetaan selvitystilaan. Kaupungin tulee ilmoittaa sopimuksen purkamisesta Valoremille kirjallisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että myös sähköpostitse tehty ilmoitus on kirjallinen ilmoitus.

9. Sopimuksen muuttaminen ja siirtäminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti ja siten, että molemmat Osapuolet hyväksyvät muutoksen allekirjoituksellaan.

Osapuoli ei saa siirtää tätä sopimusta tai sen tuottamaa oikeutta kolmannelle ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Valoremilla on kuitenkin oikeus siirtää sopimus tämän sopimuksen tarkoituksen mukaista datakeskushanketta varten perustettavalle kaupparekisteriin merkitylle hankeyhtiölle. Valoremille tulee ilmoittaa siirrosta kirjallisesti Kaupungille.

10. Tiedottaminen

Tämän sopimuksen voimassaoloaikana Osapuolet vastaavat Hankkeeseen liittyvästä tiedottamisesta yhteistyössä ja toistensa etukäteishyväksyntää edellyttäen.

11. Luottamuksellisuus

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa kaiken toista Osapuolten koskevan salassa pidettävän tiedon ja olemaan käyttämättä kyseistä tietoa muuhun kuin tämän sopimuksen mukaisten valmistelutehtäviensä täyttämiseen. Salassapitovelvollisuus ei koske sellaista luottamuksellista tietoa, a) jonka luovuttamisen ja käyttämisen Osapuoli etukäteen nimenomaisesti ja kirjallisesti hyväksyy, eikä tietoa, b) joka tulee myöhemmin yleisesti tietoon ilman tiedon vastaanottaneen Osapuolen myötävaikutusta; tai c) jonka Osapuoli on saanut kolmannelta osapuolelta ilman salassapitovelvollisuutta; tai d) joka oli jo tietojen luovutushetkellä todistettavasti tiedot vastaanottaneen Osapuolen tiedossa; tai e) jonka luovuttamiseen Osapuoli on velvollinen lain, muun säännöksen, tuomioistuimen päätöksen taikka muun sitovan viranomaismääräyksen nojalla ottaen myös huomioon myös julkisuuslain (621/1999) soveltamisen kaupungin toiminnassa.

Osapuolet toteavat, että tämä sopimus ei sisällä salassa pidettäväksi luokiteltavaa tietoa, eikä sopimus siten ole salassa pidettävä. Osapuolet ymmärtävät ja hyväksyvät, että tämän yhteistoimintasopimuksen käsittelemiseen liittyvä päätöksenteko on julkista Savonlinnan toimivaltaisissa toimielimissä ja että tämä yhteistoimintasopimus liitetään asiakirjana toimielinkäsittelyyn.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tätä sopimusta koskevat, sopimusneuvotteluissa ja osapuolten yhteydenpidossa esiin tulleet Valoremille liiketoimintaa koskevat seikat ovat kuitenkin luottamuksellisia sekä liikesalaisuuden luonteisia ja siten viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) muutoksineen) 24 § 20-kohdan nojalla salassa pidettäviä.



12. Tietosuoja

Sopimuksen mukaisia velvoitteitaan täyttäessään Osapuolet voivat vaihtaa henkilötietoja tietyistä työntekijöistä tai kolmansista osapuolista, jotka ovat jommankumman Osapuolen palveluksessa tai osallistuvat Sopimuksen täyttämiseen. Osapuolet keräävät ja käsittelevät henkilötietoja itsenäisinä rekisterinpitäjinä ja sitoutuvat toimimaan tässä suhteessa sovellettavien tietosuojalakien mukaisesti.

Osapuolet sitoutuvat suojaamaan henkilötiedot sekä teknisesti että organisatorisesti luvattomalta pääsylvä, tahattomalta tai lainvastaiselta tuhoamiselta, muuttamiselta, luovuttamiselta, siirtämiseltä tai muulta lainvastaiselta käsittelyltä.

13. Sovellettava laki ja erimielisyyksien selvittäminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, lukuunottamatta sen lainvalintaa koskevia sääntöjä.

Mahdolliset tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli neuvotteluissa ei saavuteta yhteisymmärrystä, ratkaistaan erimielisyydet lopullisesti välitysmenettelyllä Keskuskaupakamarin välitysmenettelyn nopeutettua välimiesmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti. Välitystuomareiden määrä on yksi (1), menettelyn kieli on suomi ja menettelyn paikka on Helsinki.

14. Allekirjoitukset

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti. Sähköisessä allekirjoitusjärjestelmässä muodostuva allekirjoitettu versio sopimuksesta on sopimuksen alkuperäiskappale.

SAVONLINNAN KAUPUNKI

VALOREM ENERGIES FINLAND OY