



15.1.2026

**Hannes
Snellman**
Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy

Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristölautakunnalle

1	Asia	Täydennys vastineeseen rakentamislupapäätöstä koskevassa oikaisuvaatimusasiassa
2	Asianosaistiedot	
Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös		Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimialan rakennusvalvontayksikön päällikön rakentamislupapäätös 2025–365 24.11.2025 § 393, lupapiste 309–2025–01067
Oikaisuvaatimuksen tekijä		Polarnode Pori Oy (y-tunnus 3535796–6) (jäljempänä ” Polarnode ”)
Oikaisuvaatimuksen tekijöiden asiamies ja prosessiosoite		Asianajajat Sami Laine ja Essi Miettinen Asianajotoimisto Krogerus Oy Fabianinkatu 9, 00130 Helsinki
Vastineen antaja		CompassForge Real Estate I Oy (y-tunnus 3493253–5) (jäljempänä ” Yhtiö ”)
Vastineen antajan asiamiehet ja prosessiosoite		Asianajajat Matti Lajunen ja Minna Juhola Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy PL 333, 00131 Helsinki Puh.: [REDACTED] E-mail: [REDACTED]@hannessnellman.com

3 Täydennys vastineeseen

3.1 Tausta

Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimialan rakennusvalvontayksikön päällikkö on 24.11.2025 tekemällään päätöksellä 2025–365 § 393 myöntänyt Yhtiölle rakentamislain (751/2023) 43 §:n mukaisen rakentamisluvan datakeskusrakennuksen rakentamiselle kiinteistölle nro 609–45–14–4 osoitteessa Mastojentie 20, 28330 Pori (jäljempänä ”**Rakentamislupapäätös**”). Polarnode on tehnyt Rakentamislupapäätöksestä Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristölautakunnalle 29.12.2025 päivätyn oikaisuvaatimuksen ja vaatinut, että Rakentamislupapäätös kumotaan asiassa tapahtuneiden menettelyvirheiden vuoksi.

Yhtiö on 8.1.2026 toimittanut Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristölautakunnalle vastineensa Polarnoden oikaisuvaatimuksen johdosta. Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimialan rakennusvalvontayksikön päällikkö on 13.1.2026 pyytänyt Yhtiöltä lisäselvitystä Yhtiön datakeskushanketta ja sitä koskevia oikaisuvaatimuksessa esitettyjä seikkoja koskien. Tällä vastineen täydennyksellä Yhtiö antaa lisäselvityksensä täydennyspyynnössä eritellyistä seikoista.

Yhtiö toteaa kuitenkin selvyiden vuoksi, että oikaisuvaatimuksen sisällölliselle tarkastelulle Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristölautakunnassa ei ole lainmukaisia perusteita. Yhtiö toteaa vastineessa aiemmin esitetyllä tavalla, että Polarnodella ei ole asiassa rakentamislain 181 §:ssä tarkoitettua valitusoikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen, ja näin ollen Polarnoden oikaisuvaatimus Rakentamislupapäätöksestä tulee jättää tutkimatta Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristölautakunnassa. Yhtiö haluaa kuitenkin antaa pyydetyn lisäselvityksen asiassa nousseiden kysymysten selventämiseksi ja suunnitellun datakeskushankkeen nykytilanteen kuvaamiseksi.

3.2 Mikä keskuksen polttoaineteho tässä tapauksessa siis tulisi olemaan? Onko ELY ottanut tähän kantaa hanketoimijan ja ELY:n välisessä palaverissa? Mikä laitoksen sähköntarve on? Onko se julkisuudessakin ilmoitettu 100–150 MW?

Yhtiö datakeskushanke on tarkoitus toteuttaa ilman varavoimalaitosta. Näin ollen Yhtiön datakeskushankkeella, eikä myöskään Rakentamislupapäätöksen kohteena olevaan datakeskusrakennuksella 2 ole polttoainetehoa.

Yhtiön datakeskussuunnitelma sisältää neljä (4) kokonaistehoaltaan 25 MW:n (IT-teho 20 MW) integroidun lämpöpumppulaitoksen sisältävää osamoduulia. Datakeskuslaitoksen vi-
kasietoisuus on tarkoitus varmistaa akkuvarastoilla ja luotettavalla verkkoyhteydellä. Kyse on markkinoilla olemassa olevasta teknologista ja esimerkkejä vastaavista laitoksista on olemassa. Hankkeen mahdollista kokonaistehoa rajoittaa verkosta saatavilla oleva sähkökapasiteetti.

Nykyisestä Yhtiön hankkeesta erillisenä hankkeena Yhtiö on suunnitellut varavoimalaitoksen toteuttamista. Varavoimalaitoksen suunnittelu on hyvin alkuvaiheessa, eikä hankkeelle ole toistaiseksi hankepäätöstä, lopullista suunnitelmaa, eikä hankkeen luvitusta ole

toistaiseksi aloitettu. Mikäli varavoimalaitoshanke päätetään toteuttaa, hankkeen luvanhakijana voi olla muu taho kuin Yhtiö. Yhtiö korostaa näin ollen, että varavoimahankkeen toteutuminen on toistaiseksi epävarmaa. Yhtiö toteaa myös selvyiden vuoksi, että se tekee aktiivisesti töitä rakentamisluvan mukaisen datakeskushankkeen nopeaksi käynnistämiseksi, eikä hanke tai sen toteutuminen riipu mahdollisesta tulevasta varavoimalaitoksen luvituksesta.

Mikäli datakeskushankkeen varavoimalaitokselle haetaan myöhemmässä vaiheessa rakentamislupaa, sen polttoaineteho tulee riippumaan käytettävästä polttoaineesta ja valitusta teknologiasta. Hankkeen toteutuessa nykyisen suunnitelman mukaan varavoimalaitos tulisi olemaan ns. "vetyvalmis" moottorivoimalaitos, jossa polttoaineena käytettäisiin biokaasua. Datakeskushankkeiden varavoimageneraattoreissa yleisesti käytettyihin dieselgeneraattoreihin verrattuna moottorivoimalaitosten hyötysuhde on merkittävästi korkeampi ja esimerkiksi Wärtsilän moottorivoimalaitosten hyötysuhde on noin 47–52 %, kun taas perinteisillä dieselgeneraattoreilla hyötysuhde on usein noin 30–40 %. Varavoimalaitokseen suunnitellulla moottorivoimalaitoksella voidaan suojata kriittinen IT-teho sekä jäähdytysteho. Sen sijaan datakeskuksen lämpöpumpputoimintoihin moottorivoimalaitoksella ei ole vaikutusta.

Yhtiön suunnitteleman datakeskushankkeen suunniteltu kokonaisteho on tällä hetkellä 100 MW. Moottorivoimalaitoksen kukin yksittäinen 25 MW:n osamoduuli sisältää 2 x 10,7 MW:n voimalaitosyksikön. Näin ollen 100 MW:n varavoimalaitoksen (80 MW:n IT-teho) polttoaineteho on 165 MW - 182 MW (8 voimalaitosyksikköä) seuraavan laskelman mukaisesti:

- Polttoaineteholaskelman alaraja: $(8 \text{ kpl} \times 10,7 \text{ MW}) / 0,52 = 165 \text{ MW}$
- Polttoaineteholaskelman yläraja: $(8 \text{ kpl} \times 10,7 \text{ MW}) / 0,47 = 182 \text{ MW}$

Suunnitellussa toteutuksessa voimalaitosyksiköitä ei varmisteta, vaan kokonaisuutta varmistavat akkuvarastot ja sähköverkko. Tällöin voimalaitosyksiköiden mitoitus voidaan perustaa kriittisen kuorman, eli IT-tehon ja perusjäähdytyksestä aiheutuvan kuorman varmistamiseen.

Yhtiö toteaa johtopäätöksenä, että moottorivoimalaitoksen polttoaineteho jää huomattavasti alle YVA-laissa tarkoitetun YVA-menettelyn tarvetta määrittävän voimalaitoksen 300 MW:n polttoainetehokynnyksen.

3.3 Ymmärryksemme mukaan kukaan Porin kaupungilta ei ole osallistunut ELY:n kanssa olleeseen palaveriin, eikä palaverista ole kirjallista muistiota. Saamamme tiedon mukaan meillä on ymmärrys, että ELYn kanssa käydyssä palaverissa on käsitelty yleisiä käytäntöjä koskien datakeskuksia.

Yhtiö on 23.8.2024 keskustellut alustavasti Yhtiön suunnittelemaasta datakeskushankkeesta Porin kaupungin kasvu- ja työllisyyspalvelut -yksikön päällikön Jouko Hautamäen ja ympäristö- ja terveysvalvontayksikön päällikön Riikka Jokiaisen kanssa. Palaverissa

keskusteltiin myös Kupariteollisuuspuiston olemassa olevista ympäristöluvista. Keskustelussa Jokiainen ohjasi Yhtiön olemaan yhteydessä ELY-keskuksen ylitarkastaja Anu Onjukkaan.

Yhtiö piti palaverin 29.8.2024 Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa ja paikalla olivat muun muassa ylitarkastajat Maria Nuottajärvi ja Anu Valtonen. Tapaamisessa keskusteltiin yksityiskohtaisesti datakeskusten YVA-menettelyn tarpeesta erityisesti 300 MW:n polttoainetehon kynnysarvoon perustuen ja lisäksi siitä, milloin datakeskushankkeelle tulee hakea ELY-keskuksen (nykyisen lupa- ja valvontaviraston) YVA-tarveharkintapäätös. ELY-keskuksen edustajat painottivat 300 MW:n polttoainetehon kynnysarvoa olennaisena seikkana YVA-tarveharkintapäätöksen hakemiselle. Palaverissa keskusteltiin myös esimerkkihankkeena Microsoft 3465 Finland Oy:n Espoon Hepokorvenkallion datakeskushankkeesta ja koko Porin Kupariteollisuuspuiston ympäristöluvituksesta. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa käydyssä 29.8.2024 palaverissa ei ollut mukana Porin kaupungin edustajia, eikä palaverista tehty erillistä kirjallista muistiota tässä lisäselvityksessä esitettyjen Yhtiön omien muistiinpanojen lisäksi.

3.4 Oliko hanketoimijalla, joku syy tai perustelu miksi se ei ole hakenut hankkeelle ELY:n päätöstä koskien YVA:n soveltamista (YVA-laki 13 §)?

Yhtiö katsoo YVA-lain nojalla olevan selvää ja kiistatonta, että YVA-lain nojalla Yhtiön datakeskushanke ei vaadi YVA-menettelyä. Yhtiön näkemys perustuu erityisesti YVA-lain Liitteen 1 kohtaan 7 a), joka vaatii YVA-menettelyn toteuttamista vähintään 300 MW:n polttoainetehon voimalaitoksille. Koska Yhtiön suunnittelemaan datakeskushankkeeseen ei rakenneta varavoimalaitosta, on selvää, että YVA-kynnys ei ylity. Edelleen mikäli alustavasti suunniteltu varavoimalaitoshanke tulee toteutumaan, sen suunniteltu polttoaineteho tulee jäämään merkittävästi YVA-kynnyksen alapuolelle edellä esitetyn laskelman mukaisesti. Koska varavoimalaitoksen osalta hankepäätöstä ei ole tehty tai luvitusta aloitettu, ei myöskään YVA-tarveharkintapäätöstä ole katsottu hankkeessa millään tavoin ajankohtaiseksi.

YVA-tarveharkintapäätöksen hakeminen ELY-keskukselta on tarpeen silloin, kun YVA-menettelyn soveltuminen hankkeeseen on tulkinnanvaraista tai muutoin epäselvää. Datakeskusprojekteissa tällaiset tilanteet koskevat usein hankkeita, joissa varageneraattorien polttoaineteho on lähellä YVA-lain 300 MW:n polttoainetehon rajaa. Tällöin YVA-tarveharkintapäätös on tarpeen sen arvioimiseksi, katsotaanko hanke YVA-lain liitteen mukaiseksi hankkeeksi, tai vaihtoehtoisesti, voidaanko hanke rinnastaa ympäristövaikutuksiltaan YVA-liitteen mukaiseen hankkeeseen yksittäistapauksessa tehdyn arvion perusteella. Yhtiön datakeskushankkeen tilanteessa ei ole kyse kummastakaan tapauksessa, eikä näin ollen Yhtiöllä ole ollut tarvetta eikä myöskään velvollisuutta hakea YVA-tarveharkintapäätöstä ELY-keskukselta.

Yhtiö käynyt kattavia keskusteluja useiden teknologiatoimittajien kanssa eri teknisistä ratkaistuista ja niiden vaatimasta luvituksesta. Yhtiö on muun muassa perehtynyt Tornion Voima Oy:n rakennuttamaan Suomen ensimmäiseen vetyvalmiiseen moottorivoimalaitokseen ja sen luvitukseen. Hankkeessa käytetään vastaavia Wärtsilän voimalaitosyksiköitä,

joita voitaisiin hyödyntää Yhtiön mahdollisessa varavoimailaitoksessa. Yhtiön käsityksen mukaan hanke ei ole edellyttänyt YVA-menettelyn toteuttamista, eikä hankkeelle ole haettu myöskään YVA-tarveharkintapäätöstä. Yhtiö tekee omassa hankesuunnittelussaan yhteistyötä Novox Oy:n asiantuntijoiden kanssa, joka on vastannut myös Tornion Voima Oy:n Tornion hankkeen luvituksesta. Kyseinen Tornion Voima Oy:n referenssihanke on myös tukenut Yhtiön käsitystä siitä, että YVA-tarveharkintapäätös ei ole Yhtiön datakeskushankkeessa tai varavoimailaitoksen tapauksessa tarpeen.

3.5 Perustelitte vastineessa, että hankkeeseen ei sovelleta YVAa. Perustuuko tämä vain hanketoimijan näkemykseen? Vai onko tälle jotain muuta konkreettista perustelua? Onko hanketoimijalla laskelma, joka todistaa polttoainetehon jäävän alle 300 MW?

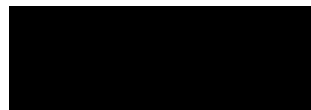
Yhtiö viittaa toiston välttämiseksi edellä YVA-menettelyn tarpeesta esittämäänsä. Lisäksi Yhtiö toteaa yhteenvetona, että Yhtiön näkemys YVA-menettelyn tarpeesta perustuu

- i) YVA-lain säännöksiin;
- ii) Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa käytyyn keskusteluun ja neuvontaan 300 MW:n polttoainetehon kynnysarvosta;
- iii) hanketoimijan omaan asiantuntemukseen ja usean vuoden kokemukseen alalta;
- iv) muiden referenssihankkeiden (erityisesti Tornion Voima Oy:n Tornion hanke ja AtNorth Oy:n Kouvolan Myllykosken alueen datakeskushanke) luvitukseen ja niissä sovellettuun käytäntöön datakeskusten luvituksesta ja YVA-menettelyn tarpeesta; ja
- v) Yhtiön asiassa saamiin asiantuntijanäkemyksiin (esim. Novox Oy, Wärtsilä ja NCC ja muut relevantit energiateknologian ja teollisen rakentamisen asiantuntijat).

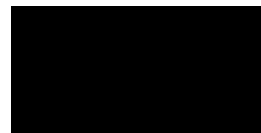
Yhtiö viittaa pyydetyn laskelman osalta edellä kohdassa 3.2 polttoainetehosta esittämäänsä ja toteaa, että sekä suunnitellussa datakeskushankkeessa, että mahdollisessa varavoimailaitoshankkeessa polttoaineteho tulee jäämään alle 300 MW:n YVA-lain YVA-kynnyksen.

Helsingissä 15. päivänä tammikuuta 2026

COMPASSFORGE REAL ESTATE I OY



Matti Lajunen
asianajaja, Espoo



Minna Juhola
asianajaja, varatuomari, Kerava

Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy
Compassforge Real Estate I Oy:n asiamiehenä

Laati