



Datakeskusten kuntatalouden due diligence

10 kysymystä ennen tontin varausta

Kuntamarkkinat 2026

Mahdollisuus vai pitkäksi aikaa sidottu resurssi?

- Kunta sitoo maa-alueen ja henkilöstöresursseja
- Infra- ja selvityskustannuksia syntyy ennen investointipäätöstä
- Suuri investointiluku ei vielä kerro toteutumisen todennäköisyyttä tai kunnalle jäävää hyötyä

Onko hanke toteuttamiskelpoinen, kunnalle kannattava ja varaamisen arvoinen?

Datakeskukset | Google tekee Suomen historian suurimman investoinnin: 13 miljardia euroa

Ohjelmistoyhtiö Google laajentaa Haminassa ja rakentaa uudet datakeskukset Kajaaniin, Vaalaan ja Muhokselle. Yhtiön mukaan suurinvestointi työllistää rakennusvaiheessa kymmeniä tuhansia ihmisiä.



[HS Visio 9.9.2026](#)

1. Kuka hankkeen takana on?

- Sopimusosapuoli ja todellinen hankekehittäjä
- Aiemmat hankkeet
- Rahoitus, asiakas tai operaattori
- Oikeus siirtää tai myydä varaus

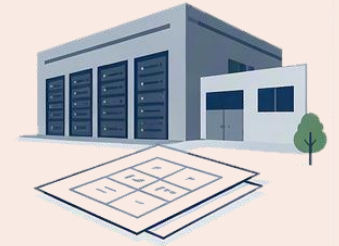


Suuri ilmoitettu investointi ei vielä tarkoita tehtyä investointipäätöstä

2. Mitä alueelle todella aiotaan rakentaa?

- Ensimmäinen vaihe ja lopullinen laajuus
- IT-teho ja sähkön kokonaiskulutus
- Jäähdytys, vedentarve ja varavoima
- Alustava layout
- Rakentamisen ja käyttöönoton vaiheistus

Kunnan tulee arvioida omien resurssien riittävyys hankkeen kokoon ja aikatauluun suhteutettuna



3. Onko sähkö saatavissa?

- Liityntäpiste ja verkkotaso
- Tehontarve ensimmäisessä ja lopullisessa vaiheessa
- Kapasiteetti nyt ja tavoiteaikataulussa
- Verkkoyhtiön vahvistus liityntämahdollisuudesta
- Tarvittavat verkko-, sähköasema- ja voimajohtoinvestoinnit
- Aikataulu, kustannusvastuut ja tarvittavat aluevaraukset

Alustava liityntäkysely tai verkkokiikarissa näkyvä kapasiteetti ei vielä tarkoita, että hankkeelle olisi sähköä



4. Soveltuuko tontti koko hankekokonaisuudelle?

- Rakentamiseen soveltuva pinta-ala
- Varaukset alueen sisällä ja ympärillä:
 - Sähköasema ja voimajohdot
 - Suoja-alueet
 - Tekniset alueet (Varavoima ja jäähdytys)
 - Hulevesienhallinta
 - Herkät kohteet
 - Tieliittynät
- Voiko pitkä varaus estää muun maankäytön toteutumisen?
- Tontin vaihtoehtoinen käyttö ja vaihtoehtoiskustannus?



Kunnan kannattaa arvioida myös, mitä tontille tai sen ympäristössä ei voida tehdä datakeskusvarauksen aikana

5. Mitä hankkeen kaavoitus ja luvitus edellyttää?

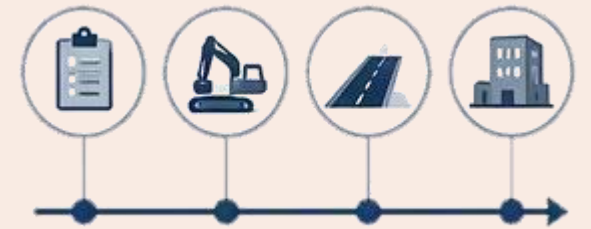
- Hanketoimijan suunnitelmien kypsyys lupaprosesseihin
- Voimassa olevan kaavan soveltuvuus, muutostarve ja aikataulu
- YVA-menettelyn tarve ja suhde kaavoitukseen
- Ympäristö-, kemikaali-, vesi- ja rakentamisluvat
- Valitusriski ja prosessien realistinen kesto



Tontin varaaminen tai kaavoituksen käynnistäminen ei vielä tarkoita, että hanke on toteutettavissa

6. Kuinka suuri on kunnan oma investointi ennen ensimmäistä veroeuroa?

- Katu- ja tieyhteydet
- Vesihuolto ja sammutusvesi
- Hulevesijärjestelmät
- Mahdollinen kaukolämpö- tai lämmönsiirtoinfrastruktuuri
- Infran edellyttämät aluevaraukset
- Kaavoituksen ja selvitysten kustannukset
- Maa-alueiden hankinta ja lunastus
- Kustannusten jakamista koskevat sopimukset



Kunnan kustannukset syntyvät usein ennen kuin hankkeen toteutuminen on varmaa

7. Mitä euroja kunnalle todella jää?

Kertaluonteiset tulot:

- tontin myyminen, rakentamisvaiheen vaikutukset

Toistuvat tulot:

- vuokra, kiinteistövero ja kunnan yhtiöiden tulot

Epävarmat tai välilliset tulot:

- kunnallisvero, yhteisöverovaikutus ja kerrannaisvaikutukset

Arvioikaa kunnan nettohyötyä, ei vain hankkeen investointiarvoa



8. Syntyykö paikallisia työpaikkoja ja elinvoimaa?

- Mitkä työt tehdään paikallisesti?
- Mitkä työt hankitaan valtakunnallisesti tai kansainvälisesti?
- Onko toimija sitoutunut hyödyntämään paikallista osaamista?
- Kuinka paljon pysyvää toimintaa jää rakennusvaiheen jälkeen?
- Mitä kunta tai oppilaitokset joutuvat tekemään osaamisen saatavuuden eteen?



Työpaikkavaikutus kannattaa arvioida ammattiryhmittäin, vaiheittain ja alueellisesti, ei yhtenä kokonaislukuna

9. Mitä vaikutuksia hankkeella on ja voidaanko niitä hallita?

Ihmiset:

- Melu, liikenne, valaistus ja maisema

Ympäristö:

- Ilmanlaatu, luontoarvot, pohjavedet, hulevedet ja vedenriittävyys

Teollinen toiminta:

- Vedenkäyttö, varavoima, polttoaineet ja kemikaalit

Hankkeen toteutus:

- Liikenne, maamassat, pilaantuneet maat, ja yhteisvaikutukset muiden hankkeiden kanssa



Varhaisessa vaiheessa tunnistettu riski on suunnittelukysymys

10. Millä ehdoilla tontti voidaan varata?

- Määräaikaisuus ja vaiheistus
- Mitattavat välitavoitteet
- Kustannusvastuiden sopiminen
- Säännöllinen ja läpinäkyvä tiedonkulku hankevastaavan ja kunnan välillä



Kunnan ja toimijan väliset ehdot tulee olla selkeät ja kunnalle mahdollisimman vähäriskiset

”Tarkistuslista”

- Kuka hankkeen takana on?
- Mitä alueelle todella aiotaan rakentaa?
- Onko sähkö saatavissa?
- Soveltuuko tontti koko hankekokonaisuudelle?
- Mitä hankkeen kaavoitus ja luvitus edellyttää?
- Kuinka suuri on kunnan oma investointi ennen ensimmäistä veroeuroa?
- Mitä euroja kunnalle todella jää?
- Syntyykö paikallisia työpaikkoja ja elinvoimaa?
- Mitä vaikutuksia hankkeella on ja voidaanko niitä hallita?
- Millä ehdoilla tontti voidaan varata?

FCG.



Kiitos!

Roni Järvensivu

Johtava asiantuntija

roni.jarvensivu@fcg.fi
044 431 4992

www.fcg.fi