

TEOLLISUUSTONTIN HINNAN MÄÄRITTELEMINEN

Alajärven kaupungin omistamille maa-alueille teollisuusalueen pohjoisosassa on ollut suurta kiinnostusta teollisten toimijoiden osalta. Alueen hyödyntämisen osalta useampi teollinen toimija on ollut yhteydessä kaupunkiin saadakseen kaupungin omistamalta maa-alueelta noin 10–15 hehtaarin maa-alueen toimintaansa varten.

Kaupunki on rajannut alueen, jonka pinta-ala on noin 15,2 hehtaaria. Alue on rajattu arviokirjan kartan ja vireillä olevan asemakaavan (Tupasaaren-Hautasenkydön asemakaavan muutos ja laajennus) raakaluonnoskartan mukaisesti. Alue saattaa vielä muuttua joiltain osin asemakaavaprosessin edetessä.

Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä on säädetty menettelystä kunnan luovuttaessa kiinteistöä markkinoilla toimivalle taholle. Kiinteistö voidaan luovuttaa avoimella tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja tai vaihtoehtoisesti puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo (KL 130.1-2 §). Säännöksen tarkoitus on varmistaa, ettei kunnan tekemään kiinteistön kauppaan sisälly julkista tukea.

Alueelle on teetetty ulkopuolinen hinta-arvio perustuen alueen suunniteltuun datakeskuskäyttöön. Arviointi perustuu oletuksiin, että alueella on voimassa oleva datakeskuskäytön mahdollistava kaava, liityntä kantaverkkoon on mahdollista riittävän suurella sähkökapasiteetilla ja alueelle on mahdollista toteuttaa myös datakeskuksen hukkalämpöä hyödyntävää toimintaa.

Esimerkkinä datakeskuskäyttöön tarkoitettujen alueiden asemakaavamerkinnästä on T/kem-1 korttelialue (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen. Korttelialue varataan ensisijaisesti datakeskustoiminnalle ja siihen liittyville varavoimalaitoksille. Korttelialuetta voidaan käyttää energiantuotanto- ja varastointialueena ja sen tonteille voidaan sijoittaa myös muita energiaintensiivistä teollisuutta, kuten sähkövarastoja. Korttelialueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitylöjä. Korttelialueelle saa sijoittaa teollisuustoimintaa, jota koskee EU-direktiivi vaarallisten aineiden aiheuttamien suuronnettomuuksien torjunnasta. Puuston arvoa ei olla otettu huomioon arviossa vaan se on arvioitu erikseen.

Perustuen havaittuihin vertailukaappoihin sekä kohteen ominaisuuksiin ja sijaintiin sekä arviossa käytettyyn oletukseen kohteen toteuttamisesta datakeskuskäyttöön, kohteen maapohjan arvon vaihteluväliksi on arvioitu 10–15 €/m². Kohteen maapohjan arvoksi on arvioitu 12 €/m². Kokonaisarvoksi koko alueelle muodostuu arvioidun alueen pinta-ala huomioiden 1 800 000 €.

Alueelle on teetetty puustoarvio, arvion laatijana MHY Suomenselkä. Arvio on päivitetty 27.5.2026. Puuston ja taimikoiden arvo on yhteensä 35 296 euroa. Puuston arvo lisätään alueen kokonaisarvoon.

Liite: Hinnoiteltavan alueen kartta
Oheismateriaali: Arviokirja

Valmistelija: kaupunginjohtaja Vesa Koivunen, p. 044 297 0213,
vesa.koivunen(at)alajarvi.fi

Kj

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto määrittelee kartassa esitetyn 15,2 hehtaarin, datakeskuskäyttöön tarkoitettun alueen kokonaisarvoksi 1,8 miljoonaa euroa (12 €/m²). Kokonaisarvoon lisätään puuston ja taimikoiden arvo, joka on yhteensä 35 296 euroa.

Khall

Pentti Joensuu ja Antti-Kalle Levijoki poistuivat esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17.40–17.51. Esteellisyyden perusteena viereisen kiinteistön omistajan Alajärven Sähkö Oy:n hallituksen jäsenyys (yhteisöjäävi).

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää, että kaupunginvaltuusto määrittelee kartassa esitetyn 15,2 hehtaarin, datakeskuskäyttöön tarkoitettun alueen hinnaksi 14 €/m². Hintaan lisätään puuston ja taimikoiden arvo, joka on yhteensä 35 296 euroa.
