

TEOLLISUUSTONTIN HINNAN MÄÄRITTELEMINEN / TEOLLISUUSTIE - AHJOTIE

Kaupunginhallitus 1.6.2026 § 96

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 5 hehtaarin maa-alueen toimintaansa varten.

Kaupunki on rajannut alueen, jonka pinta-ala on noin 4,9694 hehtaaria. Alue on merkitty kartalle (Liite 1).

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.

Alueella olevalle määrälle 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. Tätä arviota sovelletaan myös kartalla esitettyihin aloihin.

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 muuta energiaintensiivistä teollisuutta, kuten sähkövarastoja. Korttelialueelle voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja. 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. Ulkopuolisen arvion mukaan taimikon hehtaarihinta on 1 683 euroa.

Perustuen havaittuihin vertailukauppoihin 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 596 328 €.

Alueelle kasvaa taimikkoa, jonka hehtaarihinta on 1 683 euroa eli yhteensä 8 363,50 €. Puuston arvo lisätään alueen kokonaisarvoon.

Liite: Teollisuustontin sijaintikartta
Oheismateriaali: Arviokirja

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

Kj

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto määrittelee kartassa esitetyn 4,9694 hehtaarin, datakeskus käyttöön tarkoitetun, alueen kokonaisarvoksi 596 328 euroa (12 €/m²). Kokonaisarvoon lisätään puuston arvo 8 363,50 euroa.

Khall

Esko Rintamäki poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17.53–18.01. Esteellisyyden perusteena viereisen kiinteistön omistajan Uusipaukku Oy:n hallituksen jäsenyys ja toimitusjohtajuus (yhteisöjäävi).

Heikki Honko poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17.53–18.01. Esteellisyyden perusteena lähipiiriin kuuluvan toimiminen viereisen kiinteistön omistajan Uusipaukku Oy:n hallituksen jäsenenä.

Puheenjohtajana toimi kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Turo Kalliomaa klo 17.53–18.01.

Pöytäkirjan tarkastajana tämän asian kohdalla Turo Kalliomaan sijaan toimi Rebekka Saukko.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää, että kaupunginvaltuusto määrittelee kartassa esitetyn 4,9694 hehtaarin, datakeskuskäyttöön tarkoitetun alueen hinnaksi 14 €/m². Hintaan lisätään puuston arvo 8 363,50 euroa.

Liite: Teollisuustontin sijaintikartta
Oheismateriaali: Arviokirja

Kvalt

Merkittiin, että valtuutettu Esko Rintamäki poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 18.57–18.59. Esteellisyyden perusteena viereisen kiinteistön omistajan Uusipaukku Oy:n hallituksen jäsenyys ja toimitusjohtajuus.

Raimo Vistbacka esitti, että teknisenä korjauksena valmistelutekstin 5. kappaleen ensimmäiseen lauseeseen lisätään puuttuva sulkumerkki.

Pentti Joensuu esitti kokoomuksen valtuustoryhmän ja kristillisdemokraattien valtuustoryhmän yhteisenä esityksenä, että päätökseen lisätään pe-

rusteluosaksi seuraava teksti: *Perustelut: liitteenä oleva arviokirja ja hinnoittelualueen kartta.*

Puheenjohtaja tiedusteli, voiko kaupunginvaltuusto hyväksyä Raimo Vistbackan esittämän teknisen korjauksen yksimielisesti. Koska kukaan ei vastustanut, puheenjohtaja totesi kaupunginvaltuuston hyväksyneen teknisen korjauksen.

Puheenjohtaja tiedusteli, voiko kaupunginvaltuusto hyväksyä kokoomuksen ja kristillisdemokraattien valtuustoryhmien esityksen perustelujen lisäämisestä yksimielisesti. Koska kukaan ei vastustanut, puheenjohtaja totesi kaupunginvaltuuston hyväksyneen lisäyksen.

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginvaltuusto on päättänyt määritellä kartassa esitetyn 4,9694 hehtaarin, datakeskuskäyttöön tarkoitetun alueen hinnaksi 14 €/m². Hintaan lisätään puuston arvo 8 363,50 euroa. Perustelut: liitteenä oleva arviokirja ja hinnoittelualueen kartta.
