**Teollisuustonttien hinnoittelu ja myyntimenettely tavanomaisesta teollisuustoiminnasta poikkeavia hankkeita varten**

KAUPSL 27.10.2026 § 82

Valmistelija Paavo Seppälä

Kankaanpään kaupunginvaltuusto on 28.2.2022 § 19 vahvistanut kaupungin teollisuustonttien hinnoiksi alueella A 3€/$m^2$ ja alueella B 1,5€/$m^2$.

Datakeskustoimintaan kohdistuneen kysynnän kasvun vuoksi on tarkoituksenmukaista tarkastella tavanomaisesta teollisuustoiminnasta poikkeavien tonttien luovutus- ja hinnoitteluperiaatteita erikseen.

Maapoliittisenohjelman mukaan kaupunki luovuttaa lähtökohtaisesti vain jalostettua maata. Asemakaava-alueilla tämä tarkoittaa kaavan mukaisia tontteja. Asemakaavan ulkopuolisilla alueilla, esimerkiksi kyläkeskusten alueilla, tämä tarkoittaa valmiita rakennuspaikkoja.

Tässä ehdotetaan myyntimenettelyksi, että kaupunki voi luovuttaa asemakaavoittamattomia alueita toimijoille sillä ehdolla, että toimija sitoutuu allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen.

Kyseisissä hankkeissa ei sovellettaisi kahden (2) vuoden rakentamisvelvoitetta. Rakentamiselle asetettava määräaika määritettäisiin hankekohtaisesti ottaen huomioon muun muassa asemakaavoituksen kesto, hankkeen laajuus, rakennusluvan edellytykset ja muut hankkeen toteuttamiseen olennaisesti vaikuttavat tekijät.

Koska ennen asemakaavan voimaantuloa ei voida tietää lopullisen kaupankohteen pinta-alaa, tullaan 10% osuus myyntihinnasta varausmaksuna korvaamaan tapauskohtaisesti määritettävällä summalla. Tähän vaikuttavat esimerkiksi hankkeen laajuus, varattavan alueen ominaisuudet, sekä varausajan pituus. Varausmaksu hyvitetään lopullisesta kauppahinnasta.

Mikäli tavanomaisesta teollisuustoiminnasta poikkeava hanke tulee sijoittumaan valmiiksi asemakaavoitetulle teollisuusalueelle, eikä se vaadi asemakaavan muutosta tulee kiinteistönluovutus tapahtumaan normaalilla myyntimenettelyllä.

Tavanomaisesta teollisuustoiminnasta poikkeavien hankkeiden tonttien hinnoittelu arvioitaisiin hankekohtaisesti, koska hankkeiden käyttötarkoitus, laajuus, rakennusoikeus, sijainti ja muut kiinteistön markkina-arvoon vaikuttavat tekijät voivat poiketa olennaisesti tavanomaisista teollisuustonteista. Arvioinnissa otettaisiin huomioon myös kaupungille hankkeesta aiheutuvat yhdyskuntatekniikan, infrastruktuurin ja muiden järjestelyjen kustannukset siltä osin kuin niillä on merkitystä luovutuksen ehtojen ja kaupungin taloudellisen kokonaisvaikutuksen arvioinnissa.

Kiinteistön markkinaehtoisen luovutushinnan määrittämisessä noudatettaisiin soveltuvaa lainsäädäntöä, mukaan lukien kuntalain 130 §:ää ja EU valtiontukisääntöjä. Markkinaehtoisuus varmistettaisiin

soveltuvissa tilanteissa avoimella ja riittävästi julkistetulla tarjouskilpailulla tai puolueettoman arvioijan laatimalla markkina-arviolla.

Aiemmin laadittua markkina-arviota voitaisiin hyödyntää myöhemmissä vastaavissa kiinteistönluovutuksissa, mikäli arvion ajantasaisuus, kohteiden vertailukelpoisuus ja muut markkina-arvoon vaikuttavat olosuhteet sen mahdollistavat.

Yritysvaikutukset

Luovutus- ja hinnoitteluperiaatteiden uudistamisella pyritään huomioimaan tavanomaisesta teollisuustoiminnasta poikkeavien, erityisiä maa-alueita, rakennusoikeutta tai infrastruktuuria edellyttävien investointihankkeiden ominaispiirteet.

Uudistuksella selkeytetään tonttien hinnoittelun perusteita ja pyritään varmistamaan, että hinnoittelu vastaa tonttien markkina-arvoa ja niiden ominaisuuksia. Hinnoitteluperusteiden tulee olla läpinäkyviä ja tasapuolisesti sovellettavia.

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelutulosyksikön johtaja Ilkka Vainionpää

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy esitetyn luovutus- ja hinnoittelumenettelyn, sekä esittää asian edelleen hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Täytäntöönpano

Kaupunginhallitus

Lisätietoja antaa

Kaupungingeodeetti Paavo Seppälä, 044 577 2731
Kaupunkisuunnittelutulosyksikön johtaja Ilkka Vainionpää, 044 577 2751
Kaupunginjohtaja Mika Hatanpää, 044 577 2210

---

KHALL 09.11.2026 § 352
3175/10.00.02/2026

Valmistelija

Paavo Seppälä

Yritysvaikutukset

Luovutus- ja hinnoitteluperiaatteiden uudistamisella pyritään huomioimaan tavanomaisesta teollisuustoiminnasta poikkeavien, erityisiä maa-alueita, rakennusoikeutta tai infrastruktuuria edellyttävien investointihankkeiden ominaispiirteet.

Uudistuksella selkeytetään tonttien hinnoittelun perusteita ja pyritään varmistamaan, että hinnoittelu vastaa tonttien markkina-arvoa ja niiden ominaisuuksia. Hinnoitteluperusteiden tulee olla läpinäkyviä ja tasapuolisesti sovellettavia.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mika Hatanpää

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy esitetyn luovutus- ja hinnoittelumenettelyn, sekä esittää asian edelleen hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustolle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Täytäntöönpano — Kaupunginvaltuusto

Lisätietoja antaa — Kaupungingeodeetti Paavo Seppälä, 044 577 2731
Kaupunkisuunnittelutulosyksikön johtaja Ilkka Vainionpää, 044 577 2751
Kaupunginjohtaja Mika Hatanpää, 044 577 2210

---