Määräalojen vuokraus myyntioptiolla Viinijärven Mäntyläntien teollisuustonteilla, Viinijärven datakeskus

Elinympäristölautakunta 27.10.2026 § 132

Liperin kunta on neuvotellut Viinijärven Mäntyläntien teollisuusalueella sijaitsevien tonttien vuokraamisesta ja myytioptiosta datakeskustoimintaan. Toimijana olisi SR-Kiinteistöt Oy perustettavan hankeyhtiön lukuun. Alueella on voimassa Viinijärven asemakaava vuodelta 2012. Tonttien kaavamerkintä on T, eli alueelle voidaan rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaavamerkintä soveltuu sellaisenaan datakeskustoimintaan.

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena ovat Mäntyläntien itäpuolen tontit Mäntyläntie 7, 9 ja 11 (noin 9585 m^2 määräala kiinteistöstä 426-410-6-44 Mäntynurmi, eli korttelin 58 tontit 2-4) sekä länsipuolen tontti Mäntyläntie 10 (noin 3900 m^2 laajuinen kiinteistö 426-410-6-43 Nurmipelto 3, eli korttelin 42 tontti 4). Vuokra-alueet ovat pinta-alaltaan yhteensä noin 1,3485 hehtaaria. Vuokra-alue on merkitty liitekarttaan. Lopullinen vuokra-alue määrittyy suunnitelmien tarkentuessa.

Liitteenä on hakijan muodostama päätöksentekoa tukeva ja informoiva hankeaineisto luottamuselimille sekä kohteeseen nyt rakennettava toteutussuunnitelma (noin 6-9 MW datakeskus). Tavoitteena on liittää datakeskus Pohjois-Karjalan sähkön vapaaseen liittymään siten, että Fingrid Oy:n verkoston liityntäkapasiteettiin ei vaikuteta. Siten hanke ei aiheuta haittaa aiempaan kunnan ja Scale42 väliseen datakeskushankkeeseen Välikankaalla.

Vuokra-ajaksi haetaan 3 vuotta + yksi optiovuosi. Hakija vuokraa tontit rakentaakseen alueelle datakeskuksen. Toimija vastaa hankkeeseen liittyvien selvitysten laatimisesta ja lupien hankkimisesta. Hankkeen yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta muodostaa Viinijärvelle kaukolämpöverkosto.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty tonttien oston mahdollistava sitova esisopimus. Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue vasta kun alueet ovat rakennettu asetettavan rakennusvelvoitteen mukaisesti. Vuokrausta ja ostoa määrittää liitteenä oleva sopimusluonnos.

Sopimuksessa edellä mainittujen tonttien yhteenlaskettu myyntihinta on 202 275,00 euroa (15,00€/ m^2). Lisäksi korvataan alueella oleva puusto. Vuosivuokraksi muodostuu 13 485,00 euroa. Vuokran määrä ja myyntihinta sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokran määrä ja myyntihinta on vastaava kuin kunnanvaltuuston 25.5.2026 §20

päättämä datakeskuksen tontinluovutuksen hintataso Välikankaalla. Lopullinen vuokran määrä ja myyntihinta määrittyvät alueiden pinta-alan tarkentuessa edellä mainitussa suhteessa (15,00€/ m^2).

Vuokraajalla on oikeus ostaa tontit vuokra-aikana tai sen päätyttyä, jolloin kaupasta laaditaan erillinen kauppakirja. Liperin kunnan voimassa olevan hallintosäännön (kv 25.5.2026) 59 § mukaan kunnanhallitus päättää kunnan omaisuuden myynnistä ja sopimuksista 500 000 euroon asti.

Hallintosäännön 143 §:n mukaan valtuuston ja kunnanhallituksen päätökseen perustuvan sopimuksen ja sitoumuksen allekirjoittaa kunnanhallituksen puheenjohtaja, kunnanjohtaja tai talous- ja hallintojohtaja ja varmentaa talous- ja hallintojohtaja tai palvelualuejohtaja.

Liitteenä olevaa sopimusluonnosta voidaan päivittää teknisluontoisesti viranhaltijoiden toimesta, kuitenkaan sen oleellisia osia muuttamatta (esim. hintataso, rakentamisvelvoite jne.).

Liitteenä ovat kiinteistön vuokrasopimuksen luonnos osto-optiolla sekä karttaliite tonttien sijainnista.

Valmistelija

Elinkeinopäällikkö, tekninen johtaja ja kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle päätettäväksi, että kunta:

1.vuokraa edellä esitetyt teollisuustontit myyntioptiolla valtuuston 25.5.2026 §20 määrittämällä hintatasolla (myyntihinta 15,00€/m2 ja vuosivuokra 1/15 osa myyntihinnasta) Nurmipelto 3 426-410-6-43 nimiseltä kiinteistöltä ja joiden alustava pinta-ala on noin 1,35 hehtaari liitekartan mukaisesti

2.hyväksyy liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen luonnoksen

3.valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään teknisluontoisia muutoksia vuokrasopimukseen ja allekirjoittamaan ko. vuokrasopimuksen.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Keskustelun kuluessa Tiina Tikka esitti teknisen johtajan päätösehdotuksesta poiketen, ettei tontteja tule vuokrata datakeskuskäyttöön ennen kuin Välikankaan datakeskushankkeen eteneminen ja vaikutukset sähkön riittävyyteen ja hintaan sekä ympäristöön on selvillä.

Vastaesitys raukesi kannattamattomana.

Puheenjohtaja totesi teknisen johtajan esityksen tulleen hyväksytyksi.

Tiina Tikka jätti asiassa eriävän mielipiteen.

Ote	valtuusto, SR-Kiinteistöt Oy
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	rakennusvalvonta
Lisätietoja	kunnanjohtaja, p. 050 464 6663

Kunnanhallitus 02.11.2026 § 194
511/10.00.02.01.00/2026

Elinympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen vuokrasopimusluonnosta on tarkennettu ja myös oheismateriaalina ollut päätösaineisto on päivitetty vastaamaan tämän hetkistä valmistelutilannetta.

Valmistelija	Kunnanjohtaja, elinkeinopäällikkö, tekninen johtaja ja kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että kunta:

1.vuokraa edellä esitetyt teollisuustontit myyntioptiolla valtuuston 25.5.2026 §20 määrittämällä hintatasolla (myyntihinta 15,00€/m2 ja vuosivuokra 1/15 osa myyntihinnasta) Nurmipelto 3 426-410-6-43 nimiseltä kiinteistöltä ja joiden alustava pinta-ala on noin 1,35 hehtaari liitekartan mukaisesti

2.hyväksyy liitteenä olevan päivitetyn maanvuokrasopimuksen luonnoksen

3.valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään teknisluontoisia muutoksia vuokrasopimukseen ja allekirjoittamaan ko. vuokrasopimuksen.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote	SR-Kiinteistöt Oy
Toimeenpano	maankäyttö
Tiedoksi	rakennusvalvonta
Lisätietoja	kunnanjohtaja, p. 050 464 6663