Nälkäkallion teollisuusalueen myynti

Kaupunginhallitus 23.11.2026 § 281

Nälkäkallion alue on Mänttä-Vilppulan kaupungin kaavoittama teollisuusalue, jonka asemakaava on valmistunut vuonna 2025. Alueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia (TY). Mänttä-Vilppulan kaupunki on saanut ostotarjouksen Norjalaiselta Arcem As:ltä Arcem Finland Oy:n (y-tunnus: 3656234-7) lukuun koskien n. 7,5 ha kokonaisuutta, johon sisältyy rakennusaluetta n. 6 ha. Rakennusoikeutta alueella on n. 30 000 k-m2. TY-alueen lisäksi kaupan kohteena olevaan alueeseen sisältyy kaavan mukaista katualuetta sekä suojaviheraluetta (EV-1). Ostaja vastaa omalla kustannuksellaan kulkuyhteyden, sekä siihen liittyviä hulevesirakenteiden rakentamisesta ja kunnossapidosta.

Arcem on kesän aikana lähestynyt Mänttä-Vilppulan kaupunkia ottamalla yhteyttä kaupungin tytäryhtiöön MW-kehitykseen, joka on käynyt alkuvaiheen neuvotteluita Arcemin kanssa kesällä 2026. Alkuvaiheen neuvotteluiden jälkeen on aloitettu syksyllä 2026 neuvottelut Mänttä-Vilppulan kaupungin maankäytön kanssa ja neuvotteluissa on ollut mukana kaupunkikehitysjohtaja, kaupunkisuunnittelupäällikkö sekä maankäyttöinsinööri. Neuvotteluiden tavoitteena on ollut kehittää Arcemin ensimmäisestä tarjouksesta sellainen, että se toteuttaa kaupungin omia periaatteita ja on tasa-arvoinen suhteessa muihin yrityksiin ja toimijoihin.

Yhtiö on löytänyt Nälkäkallion alueen Industrial Park Finland- sivuston kautta. Sivusto on syntynyt keväällä 2026 MW-kehityksen hankkeen myötä ja sen tarkoitus on houkutella investointeja Mänttä-Vilppulan kaupunkiin. Sivusto on linkitetty kaupungin teollisuustonttipörssiin, jossa on löydettävissä kaupungin omistamat teollisuustontit perustietoineen.

Arcemin tavoitteena on rakentaa alueelle datakeskus. Arcem on tietoinen asemakaavasta ja sen kaavamääräyksistä sekä Fingridin kantaverkon tilanteesta. Mikäli tämä päätös saa lainvoiman, seuraavana vaiheena Arcemilla on hakea tarvittavia rakentamisen lupia ja teettää niihin vaadittavia selvityksiä.

Alueesta on teetetty AKA-arviot, joiden mukaan alueen käypä arvo on n. 8-8,5 e/m2 +/- 20%. Arcem on tarjonnut alueesta 11 e/m2, joten kauppahinnaksi n. 7,5 ha kokoiselle alueelle tulee n. 825 000 e. Arvioiden perusteella kauppahinta on markkinaehtoinen, eikä kaupasta siten muodostu tukea yhtiölle.

Myyntiä varten on laadittu esisopimus maan myynnistä, jonka liitteenä on kauppakirja. Lisäksi on laadittu erikseen vuokrasopimus ajalle ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Esisopimus ja sen myötä vuokrasopimus voivat olla voimassa enintään 5 vuotta tämän päätöksen lainvoimaisuudesta, ellei tilanne vaadi sopimusten jatkamista kahdella vuodella. Viiden vuoden aikana Arcemin on määrä tehdä päätös investoinnista ja aloittaa hankkeen toteuttaminen.

Esisopimusaikaan liittyy vuokrasopimus, joka on voimassa joko kaupantekoon tai sopimusten irtisanomiseen saakka. Maksettavan vuokran määrä on 1. vuotena 2 % myyntihinnasta, 2. vuotena 8 %, 3. vuotena ja siitä eteenpäin 5 %. Kauppa on tarkoitus tehdä siinä vaiheessa, kun

tarvittavat luvat rakentamista varten on saatu ja rakentamisen on tarkoitus alkaa.

Vuokrasopimukset kuuluvat normaalisti kaupunkikehityslautakunnan päätösvaltaan, mikäli ne ovat yli 5 vuotta voimassa. Koska liitteenä oleva vuokrasopimus 5+2 vuodeksi liittyy oleellisesti maakaupan kokonaisuuteen, se kuuluu samaan päätöskokonaisuuteen yhdessä muiden sopimusten kanssa.

Valmistelu ja lisätiedot:

kaupunkikehitysjohtaja Jari Ihainen
jari.ihainen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 097 9201

kaupunkisuunnittelupäällikkö Pinja Ahola,
pinja.ahola(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320

maankäyttöinsinööri Kasper Kovanen
kasper.kovanen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 797 2012

Toimivalta

Hallintosäännön mukaan valtuusto päättää yli 200 000 e arvoisista kiinteistökaupoista.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Anne Heusala

Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää

1. myydä Arcem Finland Oy:lle Nälkäkallion asemakaavoitetun n. 7,5 hehtaarin alueen määräalana sopimuksen mukaisesti 11e/m2 hintaan, yhteensä n. 825 000 e, ja
2. hyväksyy esikauppasopimusluonnoksen, kauppakirjaluonnoksen ja vuokrasopimuksen liitteineen ja valtuuttaa maankäyttöinsinöörin tekemään asiakirjoihin tarvittaessa teknisiä, asiasisältöjä muuttamattomia muutoksia, sekä
3. valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan esikauppasopimuksen, vuokrasopimuksen ja kauppakirjan.

Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkistetaan kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto 30.11.2026
1416/10.00.02/2026

Esittelijä

Kaupunginhallituksen päätösesitys

Päätösesitys

Kaupunginvaltuusto päättää:

1. myydä Arcem Finland Oy:lle Nälkäkallion asemakaavoitetun n. 7,5 hehtaarin alueen määräalana sopimuksen mukaisesti 11e/m2 hintaan, yhteensä n. 825 000 e, ja
2. hyväksyä esikauppasopimusluonnoksen, kauppakirjaluonnoksen ja vuokrasopimuksen liitteineen ja valtuuttaa maankäyttöinsinöörin tekemään asiakirjoihin tarvittaessa teknisiä, asiasisältöjä muuttamattomia muutoksia, sekä

3. valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan esikauppasopimuksen, vuokrasopimuksen ja kauppakirjan.

Päätös