

# Teollisuustonttien vuokraus, Pennala, Fortum Power and Heat Oy

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 15.10.2024 § 137

Valmistelu ja lisätiedot Maankäyttöpäällikkö Ossi Hosiaislouma, puh. 040-734 0798 tai [ossi.hosiaislouma\(at\)orimattila.fi](mailto:ossi.hosiaislouma(at)orimattila.fi)

Fortum Power and Heat Oy on kiinnostunut vuokraamaan noin 17,1203 hehtaaria Orimattilan kaupungin omistamaa maata Pennalan teollisuusalueelta. Edellä mainittu maa-alue koostuu kolmesta erillisestä asemakaavan mukaisesta teollisuuteen tarkoitettusta tontista. Tontit muodostuvat seuraavasti:

## **Tontti 1:**

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Niittyrauta 560-411-3-297. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 39 188 m<sup>2</sup>.

Tontti 1 sijaitsee Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelissa 49 ja vastaa ohjeellisen tonttijaon mukaista toimitilarakennuksen (KTY) rakennuspaikkaa nro 1.

## **Tontti 2:**

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Niittykulma 560-411-3-298. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 117 569 m<sup>2</sup>.

Tontti 2 sijaitsee Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelissa 43 ja vastaa ohjeellisen tonttijaon mukaista toimitilarakennuksen (KTY) rakennuspaikkaa nro 5.

## **Tontti 3:**

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Kytöniitty 560-411-3-299. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 14 447 m<sup>2</sup>.

Tontti 3 on osa Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelia 48. Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakentaminen (T).

Edellä mainitut tontit ovat eritelty liitteenä olevaan maanvuokrasopimusluonnoksen karttaliitteeseen.

Oheismateriaali 6 (maanvuokrasopimusluonnos)

Yhtiön alustavana tarkoituksena on kehittää ja markkinoida nyt vuokrattavaksi esitetyille tonteille 1 ja 2 konesali-investointihankkeet (datacenter), mukaan lukien mahdollisesti hukkalämmön hyödyntämisessä tarvittavan lämpöpumppulaitoksen sekä tontille 3

hankkeen vaatima sähköasema. Hankkeen toteutuminen edellyttää, että alueelle saadaan varmistettua riittävä sähkön saanti.

Mikäli yhtiö tai hänen nimeämä, kaupungin hyväksymä kolmas osapuoli haluaa myöhemmin ostaa tontit omakseen, tuodaan ostoon liittyvä kauppakirja kaupunginhallitukseen hyväksyttäväksi.

Tonttien vuosivuokra on 59 281,56 euroa. Kaupunginvaltuusto on 14.11.2011 § 95 vahvistanut tonttia 3 koskevan myyntihinnan, joka on 6 €/m<sup>2</sup>. Lisäksi kaupunginvaltuusto on 8.6.2020 § 19 vahvistanut tontteja 1 ja 2 koskevat myyntihinnat, jotka ovat 11 €/m<sup>2</sup> ja 4 €/m<sup>2</sup>. Teollisuustonttien vuosivuokra määritellään kaupunginvaltuuston päätösten mukaisesti siten, että vuosivuokra on 6% ostohinnasta.

Orimattilan kaupungin hallintosäännön mukaan Kaupunginhallitus päättää merkittävien teollisuusrakennuspaikkojen vuokraamisesta valtuuston vahvistamien perusteiden mukaisesti.

Päätöksellä on positiivisia yritysvaikutuksia

Esittelijä Vt. kaupunkikehitysjohtaja Timo Tarkkala

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Orimattilan kaupunki vuokraa Fortum Power and Heat Oy:lle yhteensä noin 17,1204 hehtaarin suuruiset alueet, jotka koostuvat seuraavasti:

Tontti 1:

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Niittyrauta 560-411-3-297. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 39 188 m<sup>2</sup>.

Tontti 1 sijaitsee Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelissa 49 ja vastaa ohjeellisen tonttijaon mukaista toimitilarakennuksen (KTY) rakennuspaikkaa nro 1.

Tontti 2:

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Niittykulma 560-411-3-298. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 117 569 m<sup>2</sup>.

Tontti 2 sijaitsee Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelissa 43 ja vastaa ohjeellisen tonttijaon mukaista toimitilarakennuksen (KTY) rakennuspaikkaa nro 5.

Tontti 3:

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Kytöniitty 560-411-3-299. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön

pinta-ala on 14 447 m<sup>2</sup>.

Tontti 3 on osa Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelia 48. Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakentaminen (T).

Lisäksi kaupunkikehitys- ja tekniselle toimialalle annetaan valtuudet tehdä pieniä muutoksia lopulliseen maanvuokrasopimukseen.

**Päätös** Käydyn keskustelun päätteeksi vt. kaupunkikehitysjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen:

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää, että asia jätetään pöydälle kunnes neuvottelut eri osapuolien kanssa saadaan päätökseen.

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päätti yksimielisesti muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

**Jakelu** maankäyttöpäällikkö  
Fortum Power and Heat Oy

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 21.01.2025 § 5

**Valmistelu ja lisätiedot** Asian valmistelu ja tiedustelut: Maankäyttöpäällikkö Ossi Hosiaisuusluoma, puh. 040-734 0798

Fortum Power and Heat Oy on kiinnostunut vuokraamaan noin 17,1203 hehtaaria Orimattilan kaupungin omistamaa maata Pennalan teollisuusalueelta. Edellä mainittu maa-alue koostuu kolmesta erillisestä asemakaavan mukaisesta teollisuuteen tarkoitettusta tontista. Tontit muodostuvat seuraavasti:

#### **Tontti 1:**

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Niittyrauta 560-411-3-297. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 39 188 m<sup>2</sup>.

Tontti 1 sijaitsee Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelissa 49 ja vastaa ohjeellisen tonttijaon mukaista toimitilarakennuksen (KTY) rakennuspaikkaa nro 1.

#### **Tontti 2:**

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Niittykulma 560-411-3-298. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 117 569 m<sup>2</sup>.

Tontti 2 sijaitsee Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelissa 43 ja vastaa ohjeellisen tonttijaon mukaista

toimitilarakennuksen (KTY) rakennuspaikkaa nro 5.

### **Tontti 3:**

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Kytöniitty 560-411-3-299. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 14 447 m<sup>2</sup>.

Tontti 3 on osa Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelia 48. Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakentaminen (T).

Edellä mainitut tontit ovat eritelty liitteenä olevaan maanvuokrasopimusluonnoksen karttaliitteeseen.

#### Liite nro 3 (maanvuokrasopimusluonnos)

Yhtiön tarkoituksena on kehittää nyt vuokrattavaksi esitettyjä tontteja kaavamerkinnän mahdollistamiin toimintoihin kuten datakeskukselle ja lämpöpumppulaitokselle. Hankkeen toteutuminen edellyttää, että alueelle saadaan varmistettua riittävä sähkön saanti.

Mikäli yhtiö tai hänen nimeämä, kaupungin hyväksymä kolmas osapuoli haluaa myöhemmin ostaa tontit omakseen, tuodaan ostoon liittyvä kauppakirja kaupunginhallitukseen hyväksyttäväksi.

Tonttien vuosivuokra on 59 281,56 euroa. Kaupunginvaltuusto on 14.11.2011 § 95 vahvistanut tonttia 3 koskevan myyntihinnan, joka on 6 €/m<sup>2</sup>. Lisäksi kaupunginvaltuusto on 8.6.2020 § 19 vahvistanut tontteja 1 ja 2 koskevat myyntihinnat, jotka ovat 11 €/m<sup>2</sup> ja 4 €/m<sup>2</sup>. Teollisuustonttien vuosivuokra määritellään kaupunginvaltuuston päätösten mukaisesti siten, että vuosivuokra on 6% ostohinnasta.

Orimattilan kaupungin hallintosäännön mukaan Kaupunginhallitus päättää merkittävien teollisuusrakennuspaikkojen vuokraamisesta valtuuston vahvistamien perusteiden mukaisesti.

Päätöksellä on positiivisia yritysvaikutuksia.

Esittelijä Elinvoimajohtaja Sara Vilander

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Orimattilan kaupunki vuokraa Fortum Power and Heat Oy:lle yhteensä noin 17,1204 hehtaarin suuret alueet, jotka koostuvat seuraavasti:

#### Tontti 1:

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Niittyrauta 560-411-3-297. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 39 188 m<sup>2</sup>.

Tontti 1 sijaitsee Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelissa 49 ja vastaa ohjeellisen tonttijaon mukaista toimitilarakennuksen (KTY) rakennuspaikkaa nro 1.

#### Tontti 2:

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Niittykulma 560-411-3-298. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 117 569 m<sup>2</sup>.

Tontti 2 sijaitsee Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelissa 43 ja vastaa ohjeellisen tonttijaon mukaista toimitilarakennuksen (KTY) rakennuspaikkaa nro 5.

#### Tontti 3:

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Kytöniitty 560-411-3-299. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 14 447 m<sup>2</sup>.

Tontti 3 on osa Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelia 48. Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakentaminen (T).

Lisäksi Elinvoiman toimialalle annetaan valtuudet tehdä pieniä muutoksia lopulliseen maanvuokrasopimukseen.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Toimivalta Hallintosääntö 10. luku 7 §

Jakelu kaupunginhallitus  
maankäyttöpäällikkö  
Fortum Power and Heat Oy

Kaupunginhallitus 27.01.2025  
85/10.00.02/2024

Valmistelu ja lisätiedot Maankäyttöpäällikkö Ossi Hosiaislouma, puh. 040-734 0798 tai  
ossi.hosiaislouma(at)orimattila.fi

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että Orimattilan kaupunki vuokraa Fortum Power and Heat Oy:lle yhteensä noin 17,1204 hehtaarin suuruiset alueet, jotka koostuvat seuraavasti:

Tontti 1:

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Niittyrauta 560-411-3-297. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 39 188 m<sup>2</sup>.

Tontti 1 sijaitsee Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelissa 49 ja vastaa ohjeellisen tonttijaon mukaista toimitilarakennuksen (KTY) rakennuspaikkaa nro 1.

Tontti 2:

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Niittykulma 560-411-3-298. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 117 569 m<sup>2</sup>.

Tontti 2 sijaitsee Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelissa 43 ja vastaa ohjeellisen tonttijaon mukaista toimitilarakennuksen (KTY) rakennuspaikkaa nro 5.

Tontti 3:

Orimattilan kaupungin Pennalan kylässä sijaitseva kiinteistö Kytöniitty 560-411-3-299. Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön pinta-ala on 14 447 m<sup>2</sup>.

Tontti 3 on osa Pennalan logistiikka-alueen asemakaavan korttelia 48. Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakentaminen (T).

Lisäksi Elinvoiman toimialalle annetaan valtuudet tehdä pieniä muutoksia lopulliseen maanvuokrasopimukseen.

Päätös

Toimivalta Hallintosääntö 10. luku 7 §

Jakelu maankäyttöpäällikkö  
Fortum Power and Heat Oy