

Pennalan läntisen osan teollisuusalueen tonttihinnoittelu

Elinvoimavaliokunta 16.09.2025 § 29

Valmistelu ja lisätiedot Maankäyttöpäällikkö Ossi Hosiaislouma, puh. 040-7340798.

Kaupunginvaltuusto on 14.11.2011 § 95 päättänyt Pennalan teollisuus- ja työpaikka-alueen tämänhetkiset tonttien neliöhinnat, jotka ovat 6,00 €/m². Edellä mainittu neliöhinta on käsittänyt koko Pennalan logistiikka alueen, mukaan lukien vielä asemakaavoittamattomat alueet. Lisäksi kaupunginvaltuusto on 8.6.2020 päättänyt Pennalan teollisuus- ja työpaikka-alueen kortteleiden 43 (4€/m²) ja 49 (11€/m²) hinnoittelusta.

Viime vuosien aikana Pennalan teollisuusalueeseen on kohdistunut huomattavaa kiinnostusta esimerkiksi energiantensiiviselle toiminnalle (kuten datakeskus), johtuen esimerkiksi alueen hyvästä infrastruktuurista. Alueen vieressä kulkee voimalinjoja ja alueen vieressä sijaitsee iso sähköasema, jotka ovat selkeitä alueen vetovoimatekijöitä. Edellä mainittujen asianhaarojen myötä on myös syytä tarkastella Pennalan teollisuusalueen hinnoittelua uudelleen. Liitteenä on vireillä olevan Pennalan osayleiskaavan muutokartta, jonka mukaisia teollisuusalueita hinnoittelu koskisi. Mikäli teollisuusalueet muuttuvat kaavaprosessin edetessä, hinnoittelu tulisi koskemaan hyväksytyn osayleiskaavan mukaisia teollisuusalueita.

Liite (kaavaluonnoskartta)

Elinvoimatoimiala on pyytänyt ulkopuolisen hinta-arvion markkinahinnan määrittämiseksi edellä mainitulle alueelle. Arvion perusteella on syytä määritellä Pennalan läntisen osan teollisuustonteille niin sanottua kaksoishinnoittelua siten, että perinteisiksi teollisuustonteiksi myytävillä tonteilla on oma hintansa ja energiantensiiviselle toiminnalle myytävien tonttien hinta on eri. (Arvio oheismateriaalina)

Energiantensiivisellä teollisuuskäytöllä viitataan paljon energiaa käyttävään teollisuuteen. Energiantensiivisiä teollisuudenaloja yhdistää suuri sähkön ja muiden polttoaineiden käyttö. Energiantensiiviseen teollisuuteen kuuluu useita toimialoja, esimerkiksi metalli, paperi- ja kemianteollisuus. Lisäksi datakeskuskäyttö on energiantensiivistä teollisuutta.

Edellä mainitun Pennalan läntisen osan teollisuusalueen markkina-arvo on siis arvioitu ulkopuolisen ja puolueettoman kiinteistöarvioitsijan toimesta (arvio oheismateriaalina). Arvioin perusteella esitetään, että Pennalan läntisen osan teollisuustonttien myyntihinnaksi päätetään 6 €/m², kun kyseessä on perinteinen teollisuus-/yritystoiminta ja 10 €/m², kun kyseessä on

energiaintensiivinen teollisuus-/yrittöystoiminta. Muiden Pennalan alueen tonttien hinnoittelu pysyisi ennallaan.

Tonttien vuokrahinnasta on päätetty maapoliittisessa ohjelmassa ja vuosivuokra on 6% ostohinnasta.

Yrittöystvaikutusten arviointi

Myönteinen vaikutus	positiivinen 3	neutraali 2	negatiivinen 1	Kielteinen vaikutus
Edistää yrittöystoiminnan edellytyksiä ja liiketoimintamahdollisuuksia Orimattilassa	3			Kaventaa yrittöystoiminnan edellytyksiä ja liiketoimintamahdollisuuksia Orimattilassa
Lisää Orimattilan vetovoimatekijöitä	3			Vähentää Orimattilan vetovoimatekijöitä
Vaikuttaa positiivisesti työllisyyteen ja aluetalouteen	3			Ei työllisyys- tai aluetaloustvaikutuksia
Vaikuttaa positiivisesti yrittöystilmaapiiriin	3			Vaikuttaa negatiivisesti yrittöystilmaapiiriin

Esittelijä Elinvoimajohtaja Sara Vilander

Päätösehdotus

Elinvoimavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että liitteenä olevan Pennalan osayleiskaavaluonnoskartan mukaisesti Pennalan läntisen osan teollisuusalueen tonttien myyntihinnaksi päätetään 6 €/m² (12 €/k-m²), kun kyseessä on perinteinen teollisuus-/yrittöystoiminta ja 10 €/m² (20 €/k-m²), kun kyseessä on energiantensiivinen teollisuus-/yrittöystoiminta. Muiden Pennalan alueen tonttien hinnoitteluihin ei tehdä muutoksia.

Päätös Elinvoimavaliokunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että liitteenä olevan Pennalan osayleiskaavaluonnoskartan mukaisesti Pennalan läntisen osan teollisuusalueen tonttien myyntihinnaksi päätetään 6 €/m² (12 €/k-m²), kun kyseessä on perinteinen teollisuus-/yrittöystoiminta ja 10 €/m² (20 €/k-m²), kun kyseessä on energiantensiivinen teollisuus-/yrittöystoiminta. Muiden Pennalan alueen tonttien hinnoitteluihin ei tehdä muutoksia.

Toimivalta Maapoliittinen ohjelma kohta 3.2

Jakelu kaupunginhallitus

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että liitteenä olevan Pennalan osayleiskaavaluonnoskartan mukaisesti Pennalan läntisen osan teollisuusalueen tonttien myyntihinnaksi päätetään 6 €/m² (12 €/k-m²), kun kyseessä on perinteinen teollisuus-/yrittäjätoiminta ja 10 €/m² (20 €/k-m²), kun kyseessä on energiasaastainen teollisuus-/yrittäjätoiminta. Muiden Pennalan alueen tonttien hinnoitteluihin ei tehdä muutoksia.

Päätös Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että liitteenä olevan Pennalan osayleiskaavaluonnoskartan mukaisesti Pennalan läntisen osan teollisuusalueen tonttien myyntihinnaksi päätetään 6 €/m² (12 €/k-m²), kun kyseessä on perinteinen teollisuus-/yrittäjätoiminta ja 10 €/m² (20 €/k-m²), kun kyseessä on energiasaastainen teollisuus-/yrittäjätoiminta. Muiden Pennalan alueen tonttien hinnoitteluihin ei tehdä muutoksia.

Toimivalta Maapoliittinen ohjelma kohta 3.2

Jakelu Kaupunginvaltuusto

Kaupunginvaltuusto 10.11.2025 § 93
206/02.09.00/2025

Kaavaluonnoskartta on liitteenä.

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että liitteenä olevan Pennalan osayleiskaavaluonnoskartan mukaisesti Pennalan läntisen osan teollisuusalueen tonttien myyntihinnaksi päätetään 6 €/m² (12 €/k-m²), kun kyseessä on perinteinen teollisuus-/yrittäjätoiminta ja 10 €/m² (20 €/k-m²), kun kyseessä on energiasaastainen teollisuus-/yrittäjätoiminta. Muiden Pennalan alueen tonttien hinnoitteluihin ei tehdä muutoksia.

Päätös Kaupunginvaltuusto päätti, että liitteenä olevan Pennalan osayleiskaavaluonnoskartan mukaisesti Pennalan läntisen osan teollisuusalueen tonttien myyntihinnaksi päätetään 6 €/m² (12 €/k-m²), kun kyseessä on perinteinen teollisuus-/yrittäjätoiminta ja 10 €/m² (20 €/k-m²), kun kyseessä on energiasaastainen teollisuus-/yrittäjätoiminta.

/yritystoiminta. Muiden Pennalan alueen tonttien hinnoitteluihin ei tehdä muutoksia.

Toimivalta Maapoliittinen ohjelma kohta 3.2

Jakelu maankäyttöpäällikkö Ossi Hosiaislouma