

## Konserniohjeen antaminen Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:lle

Kaupunginhallitus 04.05.2026 § 82  
181/14.01.00.00/2026

### Valmistelija

Elinvoimajohtaja Juha-Martti Kuoppala 29.4.2026

Suomen Nestelannoite Oy esittää Kauhavan kaupungille ja Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:lle 3.000 m<sup>2</sup> toimitilan rakentamista. Tarve on lopputuote- ja raaka-aineverastolle, jossa on mm. konttien pesutila ja laboratoriotilat.

Suomen Nestelannoite Oy on perustettu vuonna 2018. Tätä aikaisemmin nestelannoitteita toi maahan Lilja Farms Oy. Aluksi omaan käyttöön ja myöhemmin myös myyntiin.

Suomen Nestelannoite Oy:n nykyiset noin 2.500 m<sup>2</sup> toimitilat sijaitsevat Ylihärmässä Vaasantien teollisuusalueella. Yritys valmistaa hollantilaisen reseptin mukaisia nestelannoitteita automatisoidusti. Yrittäjän ja hänen perheensä enemmistöomistama yritys on lisenssivalmistaja N-xt-lannoitteille Suomessa. N-xt lannoitteita on erilaisia (Terra maalannoitesarja, Folium lehtilannoitesarja, Ferti erikoislannoitesarja ja Ferti-Bio mikrobiologiset valmisteet). N-xt-lannoitteet ovat ureapohjaisia lannoitteita ja käyttäytyvät maassa kuten orgaaniset lannoitteet ja parantavat maaperän hedelmällisyyttä.

Yrityksellä on merkittävät kasvunäkymät. Lannoitteiden kysyntään vaikuttaa myös nykyinen geopoliittinen tilanne.

Toimitilahankkeissa kaupunki soveltaa seuraavia periaatteita.

1. Yrityksen investointisuunnitelmien perusteena on realistisiin kasvunäkymiin perustuva kirjallinen liiketoimintasuunnitelma ja rahoitussuunnitelma.
2. Yritys sitoutuu hankkeeseen huomattavalla taloudellisella panoksella.
3. Hankkeella on merkittävä aluetaloudellinen ja työllisyysvaikutus.
4. Hanke toteutetaan kaupungin omistamalle tai maanvuokrasopimuksella hallitsemaalle maalle, joka sijaitsee kaavoitetulla teollisuusalueella.
5. Rakennus suunnitellaan siten, että sen jälleen markkinointi yhdelle tai useammalle yritykselle erilaisiin liiketoiminnan tarpeisiin on mahdollista.
6. Rakennuttaminen toteutetaan kaupungin tytäryhtiön Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n toimesta.
7. Rakennuksen investointi kuoletetaan yritykseltä saavilla maksuilla 10–20 vuoden aikana.
8. Yritykseltä vuokrana perittävä pääomaosuus käsittää todelliset rahoituskustannukset sekä vuosittaisena takausprovisiona kaupungille 0,5 % - 1 % jäljellä olevasta pääomasta ja vuosittaisena yleiskuluna Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:lle 0,5 % - 1 % jäljellä olevasta pääomasta.
9. Yritykseltä peritään vuokrana kaikki todelliset käyttö- ja ylläpitokustannukset.

10. Yrityksellä on mahdollisuus lunastaa erillisen sopimuksen mukaisesti käytössään oleva halli jäljellä olevalla lyhentämättömällä investointipääomalla.

Hanke täyttää edellä selostetut periaatteet. Vastaavalla tavalla on toteutettu viime vuosina esimerkiksi Markki Oy:n ja Steelcomp Oy:n toimitilat, Härkis-halli, Arnonin toimitilat ja KJH-Compin tilojen laajennukset Alahärmässä. Hankkeet käsitellään aina tapauskohtaisesti. Käytännössä hankkeet ovat toteutuneet siten, että kaupungin tytäryhtiö Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy rakennuttaa tilat kaupungin antaman omistajaohjauksen perusteella ja yrityksen kanssa tehdään yritystilasopimus lunastusmahdollisuudella.

Toimitilojen rakentaminen kasvuhakuisille yrityksille on aktiivinen elinkeinopolitiikan väline, jonka myötä kaupunkiin on saatu merkittävästi uusia työpaikkoja. Tässäkin tapauksessa vaikutukset kaupungin elinvoimalle olisivat merkittävät.

Suomen Nestelannoitteen nykyinen liikevaihto on noin 2 milj. euroa ja se työllistää 3 henkilöä. Yritys ennakoi hankkeen mahdollistavan noin 1,2 milj. euron investoinnit vuoteen 2029 mennessä. Uusia työpaikkoja yritys arvioi syntyvän eri toimintoihin 10 kappaletta ja liikevaihdon tuplaantuvan.

Investoinnilla on vaikutusta myös koko maan huoltovarmuuteen, koska lannoitteiden saatavuus parantuisi.

Hankkeen yksityiskohdat.

- Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy vuokraa Lilja Farms Oy:ltä rakennushankkeelle 7.800 m<sup>2</sup> määräalan tiloista 233-424-3-227 Pellerake ja 233-424-3-212 Mittakaluste. Määräalan vuokra 1.000 euroa / vuosi.
- Määräala vuokrataan siten, että Lilja Farms Oy toteuttaa itse määräalalle hankkeen maanrakennustöitä erikseen sovitun mukaisesti.
- Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy vastaa hankkeesta yrityksen maanrakennustöiden jälkeen ja rakennuttaa määräalalle 3.000 m<sup>2</sup> toimitilat yrityksen tarpeiden pohjalta.
- Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n ja Lilja Farms Oy:n kesken tehtävällä yritystilasopimuksella sovitaan, että Lilja Farms Oy vuokraa rakennettavat toimitilat kokonaisuudessaan 12-vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella. Lilja Farms Oy edelleenvuokraa tilat Suomen Nestelannoite Oy:lle.
- Lilja Farms Oy:llä on oikeus lunastaa kiinteistö kesken vuokrasopimuksen sen hetkisellä investointipääomalla. Sopimuksessa on lunastusvelvollisuus, jonka mukaisesti Lilja Farms Oy lunastaa 12-vuotisen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyessä toimitilat itselleen lyhentämättömällä investointipääomalla.
- Toimitiloista perittävä vuokra määräytyy kaupungin periaatteiden mukaisesti siten, että yritykseltä vuokrana perittävä pääomaosuus käsittää todelliset rahoituskustannukset sekä vuosittaisena takausprovisiolla kaupungille 0,5 % jäljellä olevasta pääomasta (kaupungin takaus on enintään 80 % lainapääomasta) ja vuosittaisena yleiskuluna Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:lle 0,5 % jäljellä olevasta pääomasta. Kun pääomaa on jäljellä 50 % saavuttaa vuosittainen yleiskulu minimitason, jota sovelletaan sopimusajan loppuun. Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:n laina-aika on 20 vuotta.
- Yritykseltä peritään vuokrana myös kaikki todelliset käyttö- ja ylläpitokustannukset ja tontin vuokra.

- Yritystilasopimuksen vakuudeksi Lilja Farms Oy sitoutuu vuokravakuuteen. Lilja Farms Oy esittää reaalivakuutta, joka vastaa noin 10 kk:n vuokran määrää.

Toimitilahankkeen kokonaiskustannusarvio on 2,7 milj. euroa sisältäen yrityksen tekemät maanrakennustyöt.

Kehittämistoimikunta on käsitellyt asiaa kokouksissaan 8.4.2026 ja 27.4.2026. Kehittämistoimikunta on esittänyt Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:lle yritystilasopimuksen laatimista.

Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy on laatinut ja hyväksynyt yritystilasopimuksen omalta osaltaan ja pyytää siihen liittyvää omistajaohjausta kaupungilta.

**Esittelijä**

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus ohjeistaa Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy:tä tekemään Lilja Farms Oy:n kanssa edellä selostettujen periaatteiden mukaisen yritystilasopimuksen, jonka perusteella Kauhavan Yrityskiinteistöt Oy rakennuttaa yritykselle 3.000 m<sup>2</sup>:n toimitilat.

**Päätös**

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtaja ehdotuksen.

**Lisätietoja**

Elinvoimajohtaja Juha-Martti Kuoppala, puh. 040 553 0354,  
etunimi.sukunimi@kauhava.fi

---