Maanvuokrasopimus SR-Kiinteistöt Oy

Kaupunginhallitus 09.11.2026 § 170
476/14.01.00.00/2026

Valmistelija Elinvoimajohtaja Juha-Martti Kuoppala 4.11.2026

Kaupunki ja SR-Kiinteistöt Oy perustettavan hankeyhtiön lukuun ovat neuvotelleet maanvuokrasopimuksesta ja kiinteistökaupan esisopimuksesta koskien datakeskuksen rakentamista.

Sopimuksen vuokra-alueena on kaksi Kauhavan Riihimäen teollisuusalueella sijaitsevaa teollisuustonttia. Tontit ovat kaavatontit 1503-3, jonka pinta-ala on 54.628 m² ja 1503-1, jonka pinta-ala on 61.716 m². Tontteja ei ole lohkottu ja ne sijaitsevat useiden kiinteistöjen alueella. Tonttien pinta-alat tarkentuvat tonttien lohkomisen yhteydessä. Asemakaavassa tonttien käyttötarkoitusmerkintä on T-3 eli teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Vuokra-alue luovutetaan kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Vuokra-alue vuokrataan maanvuokralain (258/1966) 5 luvussa määriteltynä maanvuokrana. Sopimuksen tarkoituksena on mahdollistaa vuokralaiselle datakeskushankkeen suunnitteluun, kehittämiseen ja rakentamiseen liittyvien selvitysten tekeminen vuokra-alueella. Vuokralaisella on oikeus hakea vuokra-aikana vuokra-alueelle hankkeen toteuttamiseen tarvittavia rakentamis- ja muita viranomaislupia. Vuokranantaja antaa maanomistajana suostumuksensa lupien hakemiseen.

Vuokralainen sitoutuu ostamaan vuokranantajalta sen tontin, jolla vuokralainen päättää aloittaa rakentamisen. Tontteja koskeva kiinteistökauppa on tehtävä, kauppahinta maksettava ja omistus siirrettävä vuokralaiselle ennen rakentamisen aloittamista kyseisellä tontilla. Kauppahinta määräytyy tonttikohtaisesti ja vastaa valtuuston vahvistamaa alueen neliöhintaa (2 €/m²) lisättynä puuston arvolla.

Sopimuksen mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen, myönnetyn rakentamisluvan ja rakentamisluvan yhteydessä hyväksyttyjen suunnitelmien mukaiset uudisrakennukset. Rakentamisvelvoite voidaan toteuttaa kokonaan tontilla 1503-3 tai tontilla 1503-1 tai jakaa tonttien kesken. Rakentamisvelvoitteen mukaisten rakennusten rakentaminen on saatettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa niissä katselmuksen. Vuokralaisen on aloitettava hankkeen rakentaminen vähintään toisella tonteista viimeistään kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Rakentamisen lopullinen määräaika määritellään tonttikohtaisissa kauppakirjoissa. Kauppakirjojen määräaika on ratkaiseva.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen tai sen käyttämien urakoitsijoiden tai muiden vuokralaisen lukuun toimivien tahojen toimesta pilaannu.

Vuokra-aika alkaa 1.12.2026, kuitenkin aikaisintaan päivänä, jona sopimus on tullut sopimusehtojen mukaisesti sitovaksi ja päättyy ilman eri irtisanomista, kun vuokra-aluetta koskeva kiinteistökauppa tai kaupat tehdään, kuitenkin viimeistään 30.11.2029. Sopijapuolet voivat yhteisesti sopia vuokra-ajan tai sopimukseen sisältyvien muiden määräaikojen jatkamisesta.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka vastaa viittä prosenttia Kauhavan kaupunginvaltuuston vuokra-alueelle vahvistamasta neliöhinnasta kerrottuna vuokra-alueeseen kuuluvien tonttien pinta-alalla.

Vuotuinen vuokra on sopimuksen allekirjoittamishetkellä:
- tontin 1503-3 osalta 2 €/m² x 54 628 m² x 0,05 eli yhteensä 5.462,80 euroa ja
- tontin 1503-1 osalta 2 €/m² x 61 716 m² x 0,05 eli yhteensä 6.171,60 euroa.

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa mainituilla perusteilla. Riippumatta siitä, mitä vuokrasopimuksessa muutoin määrätään, vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kirjallisesti yhden kuukauden irtisanomisajalla, mikäli hankkeen toteuttamisen yhteydessä ilmenee objektiivisesti arvioiden sellaisia viranomaislupiin, viranomaishyväksyntöihin, sähkönsiirtoon, sähköverkkoliityntään, kunnallistekniikkaan tai muihin hankkeen toteuttamisen kannalta olennaisiin edellytyksiin liittyviä esteitä tai rajoituksia, joita ei voida kohtuullisin toimenpitein tai kustannuksin poistaa ja joiden vuoksi hankkeen toteuttaminen vuokra-alueella estyy tai vaikeutuu olennaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus kolmen kuukauden irtisanomisajalla, mikäli vuokralainen ei ole vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta joko hakenut hankkeen toteuttamisen kannalta tarpeellisia viranomaislupia tai muutoin osoittanut hankkeen aktiivista ja tosiasiallista edistämistä.

Vuokralainen vakuuttaa, että maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lähtien ja koko vuokrasuhteen ajan se ei ole eikä kuulu suoraan tai välillisesti ryhmään tai tosiasialliseen määräysvaltaan, jonka suora tai välillinen omistaja tai tosiasiallista määräysvaltaa käyttävä henkilö tai edellä mainittujen yhteisöjen hallituksen jäsen, toimitusjohtaja tai valtuutettu edustaja on kansainvälisten pakotteiden kohteena.

Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan siitä, ettei vuokraoikeuden siirto, hankeyhtiön määräysvallan vaihtuminen tai muu vuokralaista tai hankeyhtiötä koskeva yritys-, omistus- tai rahoitusjärjestely vaaranna kansallista turvallisuutta, huoltovarmuutta, puolustuksen etuja, puolustus- ja turvallisuusviranomaisten toimintaedellytyksiä tai kriittisen infrastruktuurin toimintaa.

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan kaupanvahvistajan vahvistamana, jotta ostovelvollisuutta koskeva kohta täyttää maakaaren 2 luvun 7 §:n mukaiset kiinteistökaupan esisopimuksen edellytykset. Vuokralainen vastaa sopimuksen tekemisestä aiheutuvasta kaupanvahvistajan palkkiosta. Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaiset kiinteistökaupat on tehtävä viimeistään 30.11.2029.

SR-Kiinteistöt Oy:llä on useita datakeskushankkeita valmistelussa eri puolilla Suomea. SR-Kiinteistöt Oy on omalta osaltaan hyväksynyt liitteenä

oleva sopimusehdotuksen. Kauhavan hankkeen osalta sähkön saatavuus on vielä avoin.

Lisätietoa oheismateriaalina olevasta sopimuksesta. Liitteenä on tonttien kartta sekä kaava ja kaavamääräykset.

Kehittämistoimikunta on käsitellyt asiaa kokouksessaan 2.11.2026.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

Päätösehdotus Kauhavan kaupunki tekee SR-Kiinteistöt Oy:n kanssa maanvuokrasopimuksen.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan ehdotuksen.

Pöytäkirjaan merkittiin, että elinvoimajohtaja Juha-Martti Kuoppala oli klo 18.09–18.34 paikalla kokouksessa esittelemässä asioita
- Maanvuokrasopimus SR-Kiinteistöt Oy
- Vuoden 2027 kuntapaikat
- Lausuntopyyntö Kuntayhtymä Kympin perussopimuksen muuttamisesta.

Kuoppala poistui kokouksesta ennen ao. asioiden päätöksentekoa.

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

---