

Luopioisten lämpölaitoksen myynti Pälkäneen Aluelämpö Oy:lle

KH 15.12.2025
506/10.00.02/2025

Luopioisissa sijaitsevalle Kotakorven teollisuusalueelle on joulukuussa valmistunut lämpölaitos, joka sisältää kaksi energiantuotantoyksikköä. Laitoksen polttoaineteho on alle 1 MW ja lämmöntuotto on vuodessa arviolta n. 3 GWh. Valmistunut lämpölaitos tuottaa Luopioisten alueella kunnan nykyisille öljylämmitteisille kiinteistöille biolämmöllä tuotettua energiaa. Hanke on aloitettu vuonna 2024 ja lämpölaitos valmistui joulukuussa 2025.

Lämpölaitos on rakennettu kunnan omaan taseeseen ja valmistumisen jälkeen se myydään kunnan 100 % omistamalle tytäryhtiö Pälkäneen Aluelämpö Oy:lle. Yhtiö on kilpailuttanut ja hankkinut rahoituksen lämpölaitoksen ostamiseen ja kunnanvaltuusto on 19.5.2025 (§18) päättänyt 100 % omavelkaisen takauksen myöntämisestä kyseiseen lainaan. Hankinnasta on päätetty teknisessä lautakunnassa 12.3.2024 § 24, 30.5.2024 § 54 ja 2.7.2024 § 75 ja 76, kunnanhallituksessa 3.6.2024 § 88 sekä kunnanvaltuustossa 10.6.2024 § 30.

Kunta on kilpailuttanut urakkana lämpölaitoksen hankinnan kesällä 2024 (rakennus & lämpökattila sekä kaukolämpöverkko) ja keväällä 2025 (maanrakennustyöt, perustukset & hakevarasto). Kaikki hankkeeseen liittyvät urakat on saatu valmiiksi 3.12.2025 ja näin olle lämpölaitos on tarpeen myydä yhtiölle valmiina lämmöntuotannon aloitusta varten. Kaupalla tuetaan kuntakonsernin kokonaisuutta sekä kuntastrategiaa, koska biolämmöllä tuotettu energia pienennetään ympäristön kuormitusta ja fossiilisten polttoaineiden käyttöä koko kunnan alueella. Luopioisissa sijaitsevia kunnan kiinteistöjä tullaan liittämään kaukolämpöverkkoon laitoksen valmistumisen jälkeen. Yhtiön hallitus on käsitellyt ja hyväksynyt kaupan 10.12.2025. Lämpölaitoksen kaupan yhteydessä Pälkäneen Aluelämpö Oy:lle myydään pinta-alaltaan 4 692 m² suuruinen määräala kiinteistöstä 635-451-7-216 (Kotakorventie 3). Määräalan lopullinen pinta-ala selviää lohkomisen yhteydessä, eikä sillä ole vaikutusta kauppahintaan.

Myytävä kokonaisuus (kiinteistö) sisältää seuraavat kokonaisuudet:

- lämpölaitos 60 k-m², rakennusvuosi 2025
- hakevarasto 129 k-m², rakennusvuosi 2025
- kiinteistöön ja rakennuksiin kuuluvat laitteet, koneet ja järjestelmät, rakennusvuosi 2025

Kauppaan sisältyy kiinteistön lisäksi 1,8 km pituinen kaukolämpöverkko (rakennusvuosi 2024-2025), joka siirtyy kaupan myötä kokonaisuudessaan Pälkäneen Aluelämpö Oy:lle.

Kiinteistö myydään kaikkine oikeuksineen ja velvollisuuksineen nykyisessä kunnossaan ja sellaisena kuin ostaja on sen katselmuksissaan ja tutustumisissaan todennut. Kauppa muodostaa kokonaisuudessaan kiinteistön. Kyseessä on yhden hyödykkeen, tässä yhteydessä kiinteistön myynti. Ostajalle luovutetaan yhtenä kokonaisuutena valmis kiinteistö. Kokonaisuus on AVL 27 § mukainen arvonalisäveroton kiinteistön kauppa. Kiinteistö luovutetaan ostajalle valmiina kiinteistönä. Tällä kaupalla

siirretään arvonlisäverolain 11. luvussa tarkoitettu kiinteistöinvestointien tarkistusoikeus ja -velvollisuus myyjältä (kunta) ostajalle (yhtiö).

Kauppahinta on yhteensä 2 036 000 euroa. Kauppahinta sisältää kokonaisuudessaan kiinteistön määräaloiheen sekä kaukolämpöverkoston. Omistusoikeus siirtyy Pälkäneen Aluelämpö Oy:lle kaupantekohetkellä ja hallintaoikeus kauppahinnan maksua vastaan. Koko kauppasumma maksetaan kunnalle kaupantekohetkellä.

Kiinteistön kauppahinnan määrittämisessä yleisenä lähtökohtana on omaisuuden myyminen käypään hintaan. Kauppahinta perustuu lämpölaitokseen ja verkostoon liittyvien kilpailutettujen urakoiden toteutuneeseen yhteissummaan ja näin olleen vastaa nykyistä markkina-arvoa ja kiinteistön käypää arvoa. Kauppahinta sisältää kesällä 2024 kilpailutettujen rakennuksen, lämpökattilan ja verkoston sekä keväällä 2025 kilpailutetut maanrakennustyöt, perustukset ja hakevaraston. Kauppahinnassa on mukana maa-alue, joka on hinnoiteltu kunnan kyseisen alueen yritystonttihinnaston mukaisesti ja vastaa markkina-arvoa. Kauppa toteutetaan näin ollen markkinaehtoisesti kuntalain 130 § sekä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklat huomioiden. Kauppahinta perustuu kokonaisuudessaan markkinahintaan ja on hinnoiteltu markkina-arvon pohjalta, eikä kauppa sisällä näin ollen kiellettyä valtiontukea.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 19 §

Valmistelija

Aatu Laamanen, talousjohtaja
p. 050 469 8477, aatu.laamanen@palkane.fi

Pauliina Pikka, kunnanjohtaja
p. 040 573 6390, pauliina.pikka@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja Pauliina Pikka

Kunnanhallitus päättää:

1. valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan Luopioisten lämpölaitoksen myynnin kauppakirjan.
2. Luopioisten lämpölaitoksen hinnaksi 2 036 000 euroa.
3. valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään tarvittaessa teknisiä korjauksia kauppakirjaan.
4. myydä Pälkäneen Aluelämpö Oy:lle 4 692 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä (635-451-7-216). Määräala sisältyy lämpölaitoksen kokonaishintaan.

Päätös