Teollisuustontin vuokraaminen Kruunuportin alueelta Arctial Midstream Co Oy:lle

Kaupunginhallitus 16.11.2026
497/00.01.02.00/2023

Valmistelija

Hallintojohtaja Ben Weizmann, kaupungingeodeetti Kim Harlamow, asiakasvastaava Nora Birkman Neunstedt ja kehitysjohtaja Jonne Sandberg

Nyt kysymyksessä olevaan maanvuokraukseen liittyvä alumiinitehdashankkeen kokonaisuus on ensimmäistä kertaa esitelty kaupunginhallitukselle maaliskuussa 2023. Tätä ennen hankeyhtiön kanssa oli käyty jo alustavia keskusteluja hankkeen sijoittumisesta Kokkolaan. Hanke oli silloin siirtymässä niin sanottuun toteuttamisselvitysvaiheeseen. Kaupunginhallitus kävi asiassa saman vuoden kesäkuussa (26.6.2023 § 10) lähetekeskustelun ja linjasi erikseen neuvottelujen jatkamisesta. Suunniteltu tehdas sijoittuisi Kruunuportin teollisuusalueelle Kokkolan ja Kruunupyyn rajalle, noin viiden kilometrin päähän Kokkolan keskustasta.

Aiesopimus liittyen mahdolliseen maa-alueiden luovuttamiseen Kokkolan kaupungin ja Vargas 2 Invest Ab:n (jälj. Vargas) välillä hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 6.7.2023. Aiesopimus oli alunperin voimassa vuoden 2023 loppuun saakka. Aiesopimuksen voimassaolon aikana yhtiön tuli sopimuksen mukaisesti raportoida hankkeen edistymisestä edistymissuunnitelman mukaisesti.

Vargas esitti kaupungin kanssa käydyissä neuvotteluissa aiesopimuksen jatkamista ja kaupunginhallitus päätti tammikuussa 2024 jatkaa aiesopimuksen voimassaoloa kolmella kuukaudella. Hankkeen määrätietoista edistämistä oli jatkettu Vargaksen toimesta ja tällöin on valmistunut myös hankkeen alustava kannattavuusselvitys. Kokkolan kaupunki ja Vargas solmivat aiesopimuksen umpeutuessa huhtikuun lopussa aiempaa tarkemman aiesopimuksen, jonka voimassaolo kirjattiin syyskuun 2024 loppuun.

Hanketta valmisteltiin Vargaksen toimesta marraskuuhun 2024 asti, jolloin hankkeelle perustettiin Kokkolaan Arctial Midstream Oy (jälj. Arctial) niminen yhtiö. Hankkeen toteutus on siirtynyt kyseiselle yhtiölle.

Hanke julkistettiin yleisölle 4.12.2024, jolloin hankkeen julkiseksi nimeksi ilmoitettiin Arctial. Tällöin julkistettiin myös hankkeen lopulliset yhteistyökumppanit. Jo aiemmin hanketta valmistelleen Vargaksen lisäksi Arctialin taustalla ovat Rio Tinto Group, Mitsubishi Corporation, Suomen Teollisuussijoitus Oy (Tesi), ABB ltd, Fortum Oyj ja Siemens Financial Services GmbH.Samassa yhteydessä hankkeen valmistelussa siirryttiin kannattavuusselvityksestä esiselvitysvaiheeseen.

Esiselvityksessä arvioidaan toteuttamisen sosiaaliset, tekniset, kaupalliset ja ympäristölliset vaikutukset sovellettavan lainsäädännön mukaisesti. Esiselvitysvaiheen yhtenä osana on maa-alueen vuokraamiseen liittyvä kokonaisuus, jonka yhteydessä suoritetaan hankkeen ympäristövaikutusten arviointia koskeva YVA-prosessi, käynnistetään ympäristölupaprosessi sekä selvitetään hankkeen toteutettavuutta teknologisen, luvituksen, taloudellisen ja kaupallisen toteutettavuuden näkökulmasta.

Kokkolan kaupunginhallitus on tämän jälkeen maaliskuussa 2025 käsitellyt yhtiön hakemuksesta Kruunuportin teollisuustontin varausajan jatkamista. Ennen alueen vuokraamista yritysten oli vielä saatettava loppuun mahdolliset kilpailunrajoittamiseen liittyvät arvioinnit sekä kokonaisuudet ja näin ollen alue oli johdonmukaista varata esiselvitystä tekemään perustetulle yhtiölle (Arctial Midstream Oy).

Varattava alue oli Kruunuportin alueella sijaitseva noin 119,69 ha suuruinen asemakaavan mukainen T/kem-alue. Asemakaavasta kaupunginvaltuusto oli päättänyt 13.6.2022 § 52, joka samalla päätti alueen hinnoittelusta (§ 53). Päätöksen mukaisesti pinta-alan ollessa alle 120 ha, hintana käytetään 4,20 euroa/m2, jota päätöksen mukaan tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksen perusteella. Vuonna 2025 neliöhinta oli 4,53 euroa/m2. Alue oli ollut hakijalle varattuna neuvottelujen ajan korvauksetta. Varausmaksu asetettiin voimaan kaupunginhallituksen päätöksellä huhtikuun 1 päivästä 2025 lähtien. Varausajalta päätettiin periä varausmaksua 67 791 euroa, joka on puolet kuuden kuukauden vuokrasta. Varausaika olisi voimassa 30.9.2025 saakka, mutta varaajalla oli mahdollisuus perustellusta syystä anoa jatkoaikaa.

Kaupunginhallitus on Arctial MidstreamCo Oy:n hakemusten perusteella jatkanut tontin 272-85-1-1 varausta useaan otteeseen (3.3.2025 § 72, 29.9.2025 § 396, 20.4.2026 § 147 sekä 28.9.2026 § 349), jotta yhtiö voi saattaa meneillään olevat valmistelut päätökseen. Kaupunginhallitus onkin 28.09.2026 § 349 päättänyt jatkaa tontin 272-85-1-1 varausta 31.12.2026 saakka ja syyskuun 1 päivästä 2026 lähtien perittävä varausmaksu on 45 284 euroa.

Kysymys varauksessa on siis ollut, kuten yllä on todettu, noin 119,69 hehtaarin suuruisesta asemakaavan mukaisesta teollisuus- ja kemikaalitoimintaa palvelevasta T/kem-tontista 272-85-1-1 Kruunuportin alueella. Hankkeen nyt edetessä on tarkoituksenmukaista siirtyä maa-alueen varauksesta alueen vuokraamiseen. Kokkolan kaupunki ja Arctial ovat neuvotelleet alueen maanvuokrasopimuksesta hankkeen esiselvityksen laatimisen ajan.

Varaus on kohdistunut Kokkolaan suunniteltuun vähähiilisen alumiinintuotannon teollisuushankkeeseen, jonka toteutumisedellytyksiä on valmisteltu yhteistyössä kansainvälisten teollisuus-, energia- ja ilmastoteknologia-alan toimijoiden kanssa. Hankkeen valmistelun aikana on toteutettu alueeseen kohdistuvia

teknisiä selvityksiä, ympäristöselvityksiä sekä viranomais- ja lupamenettelyihin liittyviä toimenpiteitä. Hankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostus (YVA) on julkaistu keskuussa 2026.

Todetaan tässä yhteydessä erikseen, että mahdollisella investointipäätöksellä on oleellinen merkitys Kokkolan kaupungin ja sen lähialueen elinvoiman ja työllisyyden vahvistumisen sekä taloudellisten vaikutusten näkökulmasta. Hanke itsessään olisi jo yksi Suomen historian suurimmista teollisista investoinneista. Hanke olisi merkittävä myös kansallisesta sekä eurooppalaisesta näkökulmasta. Kysymys on lähes viiden mijardin euron investointihankkeesta ja sen työllistävä vaikutus, niin rakentamisvaiheen osalta kuin valmistumisen jälkeenkin on mittava. Arvioiden mukaan välittömästi yli 1 200 työntekijää ja välillisestikin tuhansia ihmisä. Selvää on, että hankkeella on iso alueellinen merkitys niin liikenne- ja logistiikkainfran kuin sähköinfrastruktuurinkin näkökulmasta. Hankeyhtiön laatiman taloudellisen arvion mukaan hankkeen vaikutus Suomen bruttokansantuotteeseen olisi tuotannon käynnistyttyä noin 0,7 prosenttia ja kokonaisverovaikutukset yli 600 miljoonaa euroa vuodessa. Tämä lisäksi hankkeella tulisi olemaan sosioekonomisia vaikutuksia.

Arctial on ilmoittanut olevansa valmis siirtymään alueen varaamisesta pitkäaikaiseen maanvuokraukseen hankkeen jatkosuunnittelun, lupaprosessien, rahoitusjärjestelyjen sekä investointipäätöksen valmistelun edellyttämällä tavalla. Vuokraaminen mahdollistaakin hankkeen etenemisen seuraavaan kehitysvaiheeseen.

Vuokrattava alue muodostuu siis asemakaavan mukaisesta tontista 272-85-1-1, jonka pinta-ala on 1 196 951 m². Alue on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittäviä kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Kaupunginvaltuusto on 13.6.2022 § 53 hyväksynyt Kruunuportin alueen teollisuustontteja koskevat hinnoitteluperusteet yllä esitetyn mukaisesti. Päätöksen mukaan alle 120 hehtaarin suuruisen teollisuustontin hinnoittelu perustuu aluehintaan, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti. Vuokra tässä tapauksessa määräytyy valtuuston hyväksymien hinnoitteluperusteiden perusteella, jotka onkin jo kuvattu aiemmin.

Vuokrasopimus esitetään tehtäväksi ajalle 1.1.2027-1.4.2101. Vuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvollisuus, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan Vuokra-alueelle 31.12.2031 mennessä vähintään 20 % asemakaavan (272-85/1, voimaantulo 3. elokuuta 2022) sallimasta enimmäisrakennusoikeudesta asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen rakennuspiirustusten mukaisesti siten, että rakennuksen valmistumisaste on riittävä rakennusvalvontaviranomaisen suorittamaa käyttöönottohyväksyntää varten (osittaisessa)

loppukatselmuksessa. Rakentamisvelvollisuuden täyttämistä on tehostettu sopimussakkoa koskevilla ehdoilla.

Liite A Vuokrasopimus

Vuokrasopimuksen yhteydessä allekirjoitetaan kiinteistökaupan esisopimus, jolla vuokralaiselle annetaan oikeus hankkia vuokra-alue omistukseensa esisopimuksessa määritellyin ehdoin. Osto-optio on voimassa kymmenen vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Koska kokonaisuuteen on liitetty osto-optio ja kun mahdollisen kiinteistökaupan kauppasumma toimivallan suhteen ylittyy on asia alistettava kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Todetaan, että suunnitteluvaraus alueelle tullaan pitämään voimassa kunnes nyt kysymyksessä oleva asia saa lainvoiman.

Liite B Kiinteistökaupan esisopimus

Vuokra-alue ilmenee liitteenä olevasta vuokra-aluekartasta ja alueen asemakaava liitteenä olevasta asemakaavakartasta.

Liite C Vuokra-aluekartta

Liite D Asemakaava

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää

1 vuokrata Arctial MidstreamCo Oy:lle liitekartan mukaisen on 1 196 951 m² suuruisen tontin 272-85-1-1 Kruunuportin alueelta liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

2 hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen.

3 hyväksyä liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

4 todeta, että vuokra-aika on 1.1.2027-1.4.2101.

5 todeta, että vuosivuokra määräytyy kaupunginvaltuuston 13.6.2022 § 53 hyväksymien Kruunuportin alueen hinnoitteluperusteiden mukaisesti; sekä

6 oikeuttaa kaupunginjohtajan ja hallintojohtajan tekemään asiakirjoihin teknisiä korjauksia sekä allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sen jälkeen, kun kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman.

Päätös