

Vaala, Pelson vankila

Linnantie 101, 92810 PELSONSUO

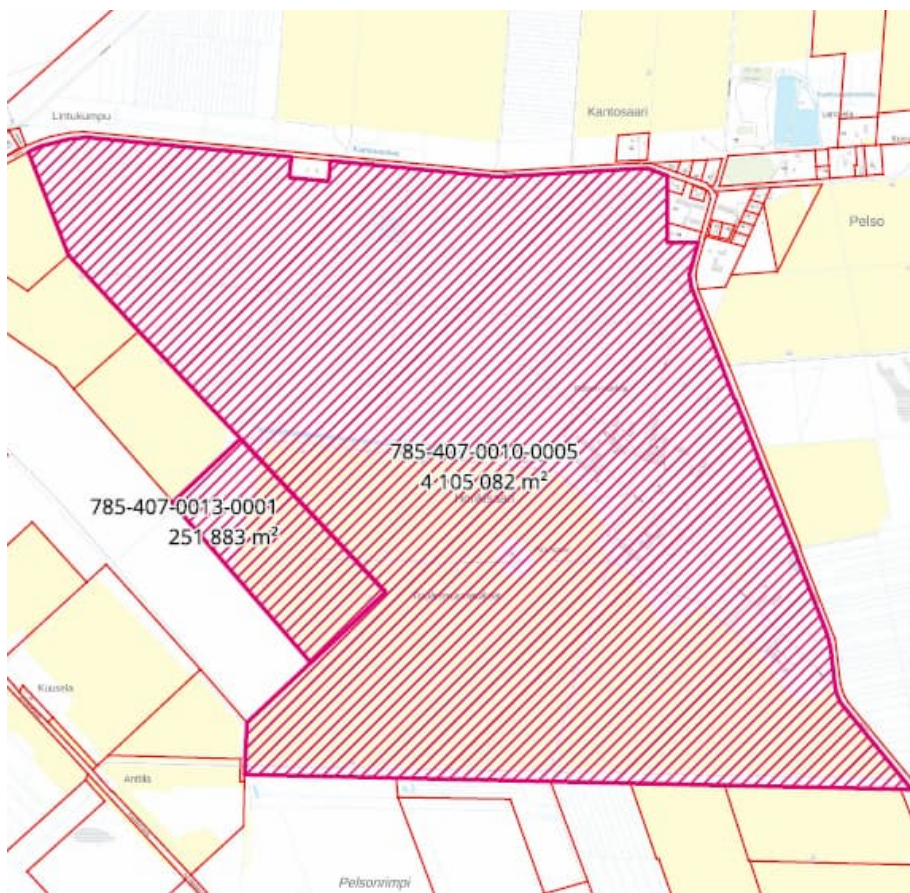


Myyntikohde 1 (rakennettu alue)

Vaalan kunnassa sijaitseva Pelson vankila, jossa on toiminut noin 100-paikkainen laitos, jonka käyttö päättyi keväällä 2025. Myytävällä alueella sijaitsevilla pelloilla on viljelty heinää ja viljaa.

Myytävän alueen pinta-ala on noin 435 ha, josta peltoalan osuus on noin 166 ha:

- 785-407-10-5, noin 410 ha suuruinen määräala rakennuksineen ja
- 785-407-13-1, noin 25,2 ha suuruinen kiinteistö.



Kiinteistötiedot

Kiinteistötunnus 785-407-10-5

Määräalan pinta-ala noin 410 ha

Kiinteistötunnus 785-407-13-1

Kiinteistön pinta-ala noin 25,2 ha

Rakennukset

Kiinteistöllä sijaitsee 30 rakennusta, joista merkittävimmät ovat:

- Hallintorakennus
 - o Bruttoala 1 692,5 m²
 - o Valmistumisvuosi 2004
- I-Vankiselliosasto
 - o Bruttoala 2 780,60 m²
 - o Valmistumisvuosi 1963

- II-Vankiselliosasto
 - o Bruttoala 2 641,6 m²
 - o Valmistumisvuosi 1968
- Keskusrakennus,
 - o Bruttoala 3 595,8 m²
 - o Valmistumisvuosi 1983
- Navettarakennus
 - o Bruttoala 1 922,2 m²
 - o Valmistumisvuosi 1947
- Lampola
 - o Bruttoala 2 408,6 m²
 - o Valmistumisvuosi 1984
- Korjaamohalli
 - o Bruttoala 808,3 m²
 - o Valmistumisvuosi 1954
- Autotallirakennus
 - o Bruttoala 668,4 m²
 - o Valmistumisvuosi 1977
- Puuteollisuushalli
 - o Bruttoala 3 391,3 m²
 - o Valmistumisvuosi 1972

Alueella sijaitsee myös heinäkuivaamorakennus ja viljan varastointisiiloja, yhteensä noin 250 m².

Vankilarakennusten yhteydessä oleva siirtokelpoinen selliosasto jää myyjän omistukseen. Selliosasto tullaan siirtämään pois alueelta myyjän toimesta myöhemmin ilmoitettuna ajankohtana.

Alueella sijaitsee myös Pelson vankilasurman muistomerkki, joka jää alueelle.

Kaava

Pelson vankilan alue on osoitettu Kainuun maakuntakaava 2020:ssa maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi.

Osa kohteen rakennuksista on rakennettu aikana, jolloin rakentamiseen ei ole tarvittu rakennuslupia.

Vuokra- ja käyttöoikeussopimukset

Vuokrasopimukset siirtyvät sellaisenaan uudelle kiinteistön omistajalle.

Vuokrasopimus 1, DNA Oyj

- Sopimus telekaapelin sijoituksesta.
- Sopimus on vastikkeeton.
- Sopimus on voimassa toistaiseksi.

Vuokrasopimus 2, DNA Tower Finland Oy

- Sopimus linkkiaseman sijoituksesta.
- Vuokra on 11,67 €/kk. Sopimus on arvonlisäveroton.
- Sopimus on määräaikainen ja päättyy 19.3.2027.

Vuokrasopimus 3, Ilmatieteen laitos

- Sääasema; vuokrattu ala on noin 50 m².
- Sopimus on vastikkeeton.
- Sopimus on määräaikainen ja päättyy 1.11.2024.

Vuokrasopimus 4, Kajave Oy

- Johtoalueen käyttöoikeussopimus.
- Sopimus on vastikkeeton.
- Sopimus on voimassa toistaiseksi.

Vuokrasopimus 5, Kajave Oy

- Johtoalueen käyttöoikeussopimus.
- Sopimus on vastikkeeton.
- Sopimus on voimassa toistaiseksi.

Vuokrasopimus 6, Kajave Oy

- Johtoalueen käyttöoikeussopimus.
- Sopimus on vastikkeeton.
- Sopimus on voimassa toistaiseksi.

Vuokrasopimus 7, Siimeksen LuomuMaito Oy

- Peltoalue. Vuokrattu ala on 350 ha, josta alueeseen 1 kuuluu 160 ha.
- Koko alueen vuokra 42 000 €/v. Sopimus on arvonlisäveroton
 - o Alueen 1 vuokra 19 200 €/v
- Sopimus on määräaikainen ja päättyy 30.4.2026.
 - o Vuokralaisella on mahdollisuus jatkaa sopimusta 1 vuodella ajalle 1.5.2026—30.4.2027. Vuokrasopimuksen jatkamisesta on sovittava vuokralaisen ja vuokranantajan kesken viimeistään 31.12.2025.

Vuokrasopimus 8, Vaalan kunta

- Maanvuokraus vedenhankintalaitteistoon liittyvistä alueista. Vuokrattu ala on 46,2 m².
- Sopimus on vastikkeeton.
- Sopimus on määräaikainen ja päättyy 30.9.2038.
 - o Vuokrasopimus voidaan uusia, mikäli vuokra-alueella olevia rakennuksia edelleen käytetään osana Vaalan kunnan yleistä vesilaitosta.

Vuokrasopimus 9, Kiertoravinne Oy

- Maatalousrakennuksen vuokrasopimus.
- Vuokra on kiinteä vuokra-ajalta 5 300 €. Sopimus on arvonlisäveroton.
- Sopimus on määräaikainen ja päättyy 30.6.2025.

Kiinteistön merkittävimmät kulut

- Kohteen kiinteistövero vuonna 2025 on noin 58 700 €.
- Lämmityskulu muodostuu kiinteästä perusmaksusta sekä käytön mukaan suoritettavasta energiamaksusta. Sopimus on irtisanottavissa 12 kuukauden irtisanomisajalla. Projektipankissa on erillinen selvitys lämpösopimuksen jatkamisen vaihtoehtoista.

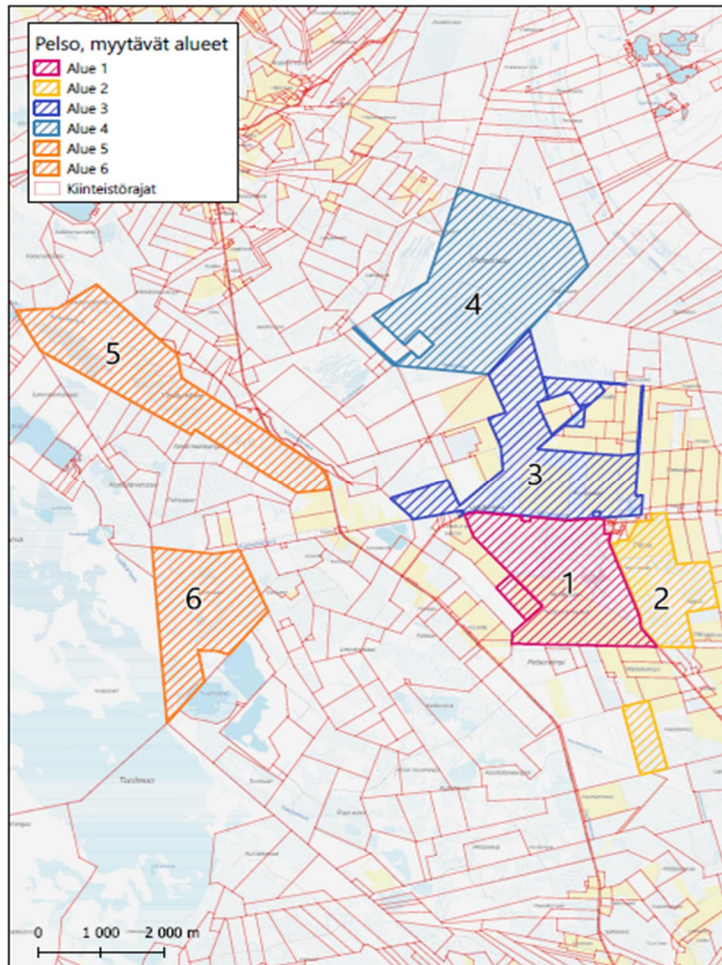
Liittymät

- Kohteessa on neljä (4) sähköliittymää.
- Vesiosuuskunnan vesiliittymä.
- Oma jätevedenpuhdistamo.
 - o Jätevedenpuhdistamo on mitoitettu vankilatoiminnalle, ja toiminnan muuttuessa puhdistamolle täytyy tehdä muutoksia toimintakunnon ylläpitämiseksi. Puhdistamon ylläpidosta vastaa kunta korvausta vastaan.
- Kohde lämmitetään pääosin pellettilämmityksellä (aluelämpö).
 - o Lämmitysjärjestelmän lämmöntuotantolaitteet omistaa ulkopuolinen yritys, jolle maksetaan korvaus tuotetusta lämmöstä perusmaksuineen.
- Liittymät siirtyvät kaupan yhteydessä ostajalle.

Maaperä

Kohteen maaperästä on tehty tutkimuksia, ja niiden perusteella myös maaperän kunnostustoimenpiteitä. Maaperätutkimukset ja kunnostusraportit löytyvät kohteen projektipankista.

Myyntikohde 2 (koko alue)



Myyntikohde 2 sisältää edellisen rakennetun alueen (myyntikohde 1) lisäksi kaikki Pelson vankilan alueen pellot ja metsät. Koko alueen pinta-ala on yhteensä noin 2 562 ha, josta peltoalueen osuus on noin 350 ha.

Myyntiprosessi ja kaupan keskeiset ehdot

Senaatti-kiinteistöt myy kohteen tarjousten perusteella. Tarjouksen voi tehdä kohteesta 1 (rakennettu alue) tai kohteesta 2 (koko alue).

Senaatti-kiinteistöt varaa oikeuden pyytää tarjouksiin tarkennuksia sekä hyväksyä tai hylätä tarjoukset.

- Kaavaehdollisia tarjouksia ei hyväksytä. Kohde myydään nykyisellä kaavalla.
- Rakennuksen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Kauppahinta ei perustu pinta-alaan.
- Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekohetkellä.
- Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset myydään sellaisenaan, eikä myyjä ota vastuuta rakennusten kunnosta.
- Myyjä ei vastaa maaperästä, eikä maaperässä mahdollisesti sijaitsevien vanhojen rakenteiden, kaapelien, johtojen (esim. käytöstä poistettava kunnallistekniikka) tai jätejakeiden poistamisen tai muiden toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista.
- Kauppa toteutetaan kiinteistön kauppana. Ostaja vastaa varainsiirtoveron maksusta.

Lopulliset kaupat vaativat Senaatti-kiinteistöjen hallituksen hyväksymisen.

Indikatiiviset ostotarjoukset pyydetään toimittamaan 28.8.2025 klo 16.00 mennessä sähköpostitse kirjaamo@senaatti.fi. Sähköpostiin merkintä "KM0993, KM Vaala, Pelson vankila". Myöhästyneitä tarjouksia ei hyväksytä.

Tarjousten tulee perustua tähän myyntiesitteeseen ja materiaalipankissa tarjottuihin tietoihin.

Indikatiivisen tarjouksen tulee sisältää vähintään seuraavat tiedot:

1. Indikatiivinen ostohinta (euroa yhteensä)
2. Ostajan kuvaus ja ostajan mahdollisesti esittämän toisen ostajatahon kuvaus. Osakasluettelo.
3. Rahoitus. Kuvaus potentiaalisen ostajan taloudellisesta asemasta.
4. Muut keskeiset ehdot kaupan täytäntöön panemiseksi (Due diligence, hyväksynnät, muut mahdolliset)

Lisätiedot ja kohdekatselmukset:

Myyntimateriaali löytyy sähköisenä projektipankista. Tunnukset saa pyynnöstä, paivi.pulkkinen@senaatti.fi

Tunnuksia pyydetessä pyydämme liittämään mukaan yhteystiedot, joissa näkyy myös organisaation nimi ja osoite sekä sähköpositiosoite, jolla luodaan tunnukset projektipankkiin.

Näytöt sopimuksen mukaan

Yhteystiedot

Senaatti-kiinteistöt

Asko Taskila
Myyntipäällikkö
Puh. 040 5112157
asko.taskila@senaatti.fi

Päivi Pulkkinen
Asiantuntija
Puh. 050 568 8577
paivi.pulkkinen@senaatti.fi

Antti Lantto
Kiinteistöpäällikkö
Puh. 050 340 9303
antti.lantto@senaatti.fi