

Arviokirja

ÄÄNEKOSKEN JÄÄHALLI



Arvion tilaaja	Äänekosken kaupunki Tapani Hämäläinen Hallintokatu 4, 44100 Äänekoski
Arvion kohde	Äänekosken kaupungin 33 kaupunginosan korttelissa 71 sijaitsevaan tonttiin nro 6 kohdistuva vuokraoikeus ja sillä oleva jäähallirakennus . <u>Omistaja</u> Kohteen omistaa Proavera Oy. Maa-alueen omistaja on Äänekosken kaupunki.
Arvion tarkoitus	Arvion tarkoituksena on määrittää em. kohteen markkina-arvo. Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Arvio laaditaan käyttämällä markkinalähestymistapaa (ent. kaupp-arvomenetelmä). Tämä arvio tehdään noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta, https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarviointi/. Arvonmäärityksessä on toisaalta otettu huomioon markkinalähestymistavan lisäksi myös kustannuslähestymistapa ja huomioitu varsinkin IVS:n (kansainvälinen arviointistandardi) mukainen kohtuullisen hinnan määritelmä, joka on määritelmä, joka kuvaa tätä vallitsevaa tilannetta (yksi vuokranantaja – yksi vuokralainen) ehkä parhaiten. Kustannuslähestymistavassa ajatellaan periaatteessa niin, että kuinka paljon huonempi (kuluneempi) arvio kohde on kuin aivan uusi, eli siis millä investoinneilla kohteesta saadaan uutta vastaava. Jossain mielessä poistamaton hankintameno (= tasearvo) ja tekninen nykyarvo heijastelevat kustannuslähestymistavan perusajatusta. Arvio on tilattu mahdollista kauppaa varten.
Arvoajankohta	Arviokirjan arvoajankohta on huhtikuu 2025 .
Arviointikatselmus	Jarmo Berg on tutustunut kohteeseen Antti Virmasen opastuksella.

Suoritettu katselmus ei poista kohteen kaupan yhteydessä ostajalle kuuluvaa velvollisuutta tarkastuskatselmuksen suorittamiseen eikä kohdetietoihin liittyvää selonottovelvollisuutta.

Sijainti

Arvioitava kohde sijaitsee Äänekosken kaupungissa Suolahdessa Telakkakadun koulun yhteydessä osoitteessa **Sumiaistentie 27, 44200 Suolahti**.

Kohde sijaitsee näkyvällä ja hyvällä paikalla Suolahdessa koulukeskuksen vieressä. Parkkipaikka-alue on riittävän iso.

Etäisyys Suolahden keskustaan on noin 1 km.

KiinteistötiedotTontitiedot/Tilatiedot

Kaupunki	Äänekoski (992)
Kaupunginosa	33
Kortteli	71
Tontti nro	6
Vuoratun alueen pinta-ala	15834 m ²
Rekisteröity	12.10.2017
Tontin/Tilan omistaja	Äänekosken kaupunki, lainhuuto 12.10.2017
Tontin/Tilan haltija	Proavera Oy

Kiinteistörekisterin otteen (9.4.2025) mukaan kiinteistöä eivät palvele tai rasita mitkään erityiset rasitteet. Otteen mukaan kiinteistöllä ei ole osuutta yhteisiin vesialueisiin. Alueella on asemakaava ja erillinen sitova tonttijako.

Rasitustodistuksen (16.4.2015) mukaan kiinteistöön ei kohdistu panttikirjakiinnityksiä, vuokraoikeuden kiinnitys näkyy.

Tontti on lähinnä epäsäännöllisen monikulmion muotoinen. Se rajoittuu katualueeseen, omakotitaloalueeseen ja puistoon.

Rakennustiedot

Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tärkeimmät tekniset tiedot ovat seuraavat:

Rakennusvuosi	2020
Rakennusten lukumäärä	1 kpl + roskakatos
Kerrosluku	2
Kantava rakenne:	teräsrunko
Urheiluhallin perustukset	betoni
Julkisivumateriaali	teräs
Lämmitysjärjestelmä	lauhdelämpö

Rakennuksen kerrosala	1. kerros	2 646 m ²
	2. kerros	608 m ²
	yhteensä	3 254 m ²

Laajennuksen kerrosala	1. kerros	238 m ²
	2. kerros	238 m ²
	yhteensä	476 m ²

Katsomopaikkalaskelma	rakennuksessa	324 kpl
	laajennuksessa	172 kpl

Autopaikkalaskelma	110 kpl
--------------------	---------

Tilojen käyttö, toimivuus ja kunto

Tilojen tekninen taso on luokiteltu seuraavasti:

	Varustelu- taso	Sisustus- materiaalit	Kunto
– jäähalli	4-5	4-5	4-5
– toimistotilat	4-5	4-5	4-5
– muut tilat	4-5	4-5	4-5

(erinomainen=5, hyvä=4, tyydyttävä=3, välttävä=2, huono=1)

Toimivuus ja soveltuvuus nykykäyttöön on hyvä ja rakennuksen kunto hyvä. Välittömiä korjaustarpeita ei ollut havaittavissa.

Tilojen kunto on hyvä.

Kiinteistön hoitokulut

Hoitokulut ovat vuositasolla tuloslaskeman mukaan luokkaa 454 000 euroa vuonna 2024 ja noin 408 000 euroa vuonna 2023.

Vuokratulot

Kohteen käyttömaksut ovat olleet vastaavasti 348 000 € vuonna 2024 ja luokkaa 265 000 € vuonna 2023.

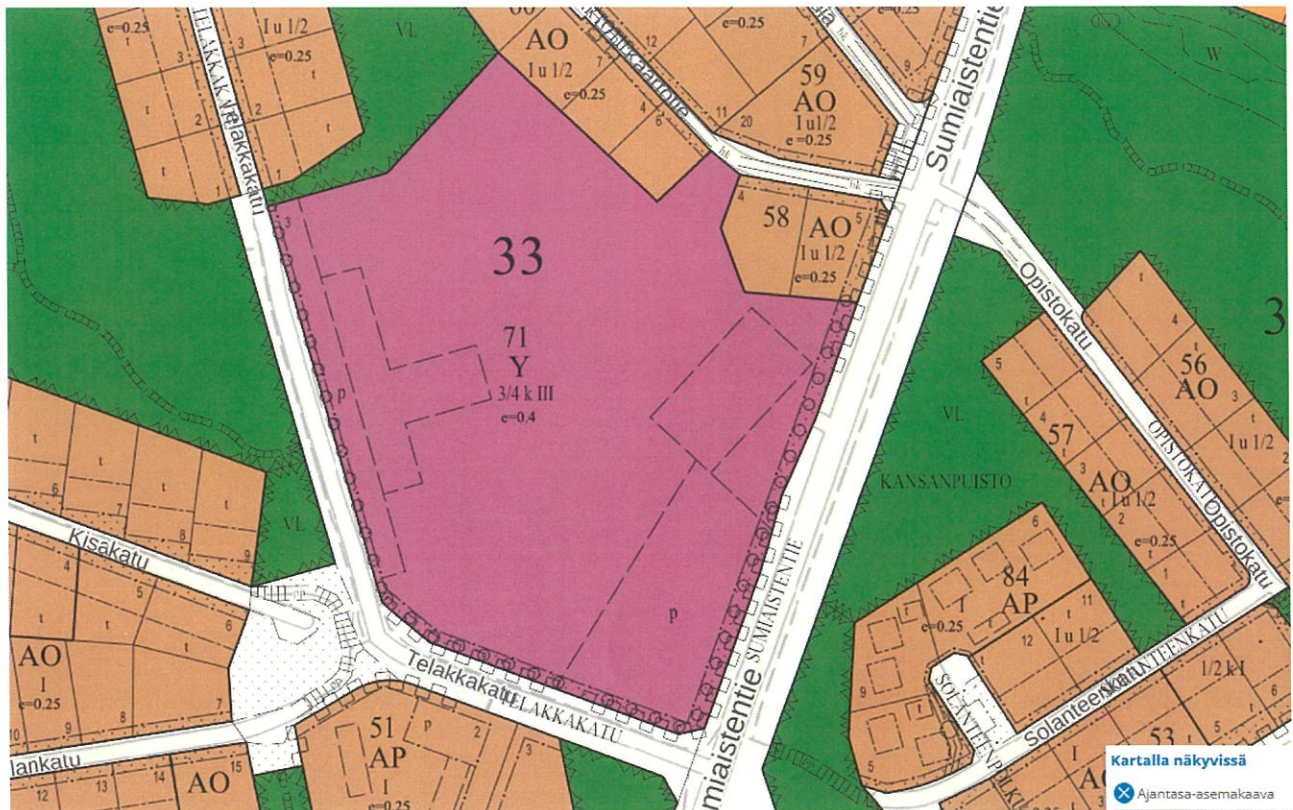
Toiminta on ollut tappiollista.

Kaavoitustilanne

Kohdetonttia koskeva asemakaava on vahvistettu 16.5.2011. Alueella on Y merkintä, joka tarkoittaa yleisten rakennusten korttelialuetta.

Yleisen rakennuksen tontteja tarvitaan julkisten palveluiden tuottamiseen ja julkishallintoa varten. Ympäristöministeriön asemakaavamerkintäohjeiden mukaan Y-tontit jakautuvat yhdeksään pääluokkaan:

- Y Yleisten rakennusten korttelialue.
- YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
- YH Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.
- YO Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- YS Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.
- YY Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- YM Museorakennusten korttelialue.
- YK Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
- YU Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Infrastruktuuuri

Kohde on liitetty Äänekosken Energia Oy sähköverkkostoon sekä vesijohto- ja viemäriverkkostoon ja kaukolämpöverkkoon. Kaava-alueen kaikki kadut on rakennettu ja kestopäällystetty.

Muita kohteen arvoon vaikuttavia tekijöitä

Jäähalli pystyy tuottamaan lämpöä, jota voidaan hyödyntää viereisen koulukeskuksen sekä uimahallin lämmittämiseen. Lämmön tavoitetaso tuotannon määrän suhteen on luokkaa 450 – 550 MWh vuodessa. Kaukolämmön hintaan suhteutettuna määrän taloudellinen arvo on luokkaa 50 000 euroa.

Markkinatilanne

Yleinen tilanne

Valtiovarainministeriön kansantalousosaston 19.12.2024 julkaiseman katsauksen talouden talvi 2024 mukaan Suomen taloustilanne on lyhyesti seuraava:

Suomen talous kääntyi taantumasta hienoiseen kasvuun alkuvuoden aikana, mutta vuositasolla bruttokansantuote (BKT) jää 0,3 prosenttia pienemmäksi vuonna 2024 kuin edellisvuonna. Eniten tuotantoa on heikentänyt rakentamisen merkittävä vähentyminen ja tänä vuonna myös yksityinen kulutus vähenee. Suomen viennin kasvu vauhdittuu, mutta odotettua hitaammin, sillä euroalueen vaimea talouskasvu jarruttaa erityisesti tavaraviennin kysyntää. Inflaation hidastuminen ja korkojen lasku kääntävät sekä kulutuksen että investoinnit kasvuun ensi vuonna. BKT kasvaa 1,6 prosenttia vuonna 2025 ja 1,5 prosenttia vuosina 2026 ja 2027. Työmarkkinoiden käänne parempaan siirtyy vuoteen 2025. Vuosina 2026–2027 työllisyys paranee talouden vahvistuessa, ja työttömyysaste laskee vuoden 2025 8,4 prosentista 7,4 prosenttiin vuonna 2027.

Julkisyhteisöjen alijäämän arvioidaan olevan 4,2 prosenttia suhteessa bruttokansantuotteeseen vuonna 2024. Heikko talouden suhdanne heijastuu julkiseen talouteen monin tavoin, minkä lisäksi viime vuosien nopea inflaatio kasvattaa menoja tuntuvasti vielä tänä vuonna. Alijäämä alkaa kuitenkin vähitellen supistua talouden elpymisen sekä hallituksen toimien myötävaikutuksella. Vuonna 2025 alijäämä on 3,5 prosenttia ja vuonna 2029 2,0 prosenttia. Valtionhallinnon ja paikallishallinnon suuret alijäämät sekä talouden heikko suhdanne kasvattavat velkasuhdetta nopeasti ennustejakson alussa. Tänä vuonna velkasuhde nousee yli 82 prosentin suhteessa BKT:hen, josta se kasvaa vähitellen 87 prosentin vuonna 2029. Kestävyyssvajeen arvioidaan olevan 1,5 % suhteessa BKT:hen.

Keski-Suomen maankunnan tilanne on Työ- ja Elinkeinoministeriön ja paikallisten ELY-keskusten 29.10.2024 julkaiseman Alueelliset kehitysnäkymät syksyllä 2024 raportin mukaan Keski-Suomen alueen tilanne on seuraava:

Yleiskuva alueen tilanteesta ja näkymistä

Keski-Suomi on maan viidenneksi suurin maakunta. Väestöstä 70 % on keskittynyt Jyväskylän seudulle. Väestökehitykselle on tyypillistä matala syntyvyys ja suuri kuolleisuus. Tämä kehitys heijastuu joissakin kunnissa elinvoimaan ja palveluihin laajemminkin: lapsia ei riitä kouluihin, mikä taas vaikuttaa alueen vetovoimaan ja yritysten sijoittumiseen. Kunnan vetovoimaan liittyy pienissä kunnissa vanha asuntokanta. Uudistuvalla asuntokannalla on merkitystä esimerkiksi alueen vetovoimaan ja työntekijöiden sijoittumiseen, matkailuun ja ikääntyneiden asumiseen. Haasteena on myös ikääntyneiden kasvavaan määrään liittyvä palvelutarpeen kasvu samaan aikaan, kun palveluverkkoa karsitaan. Maan sisäisellä muuttoliikkeellä ei ole merkittävää vaikutusta. Erityisesti ukrainalaisten maahanmuutolla on ollut suuri väestöä lisäävä vaikutus.

Keski-Suomen maantieteellinen sijainti on keskeinen. Päätieverkon (valtatiet 4 ja 9) ja muun maantieverkon toimintavarmuudella on merkittävä vaikutus elinkeinoelämälle ja huoltovarmuudelle. Valtatie 4 on Suomen vilkkain elintarviketeollisuuden ja päivittäistavarakaupan runkoyhteys sekä yksi vilkkaimmista metsäteollisuuden yhteyksistä.

Jyväskylän rautatieasemalla matkustajamäärät ovat kasvaneet 30 % vuodesta 2019 vuoteen 2023 ja ylittävät korona-aikaa edeltäneen tason. Koronan aikana alkanut markkinaehtoisen joukkoliikennevuorojen lakkaaminen jatkuu edelleen tuoden epävarmuutta joukkoliikenneyhteyksien toimivuuteen, millä on vaikutusta mm. työmatkarendelöintiin. Valtion tuki maakuntalennoille jatkuu maaliskuuhun 2026 asti, minkä jälkeen päätöksenteko lentovuorojen hankinnasta siirtyy Jyväskylän kaupungille. Matkustajamäärät ovat kääntyneet kasvuun: vuonna 2023 kotimaanlennoilla oli reilu 20 000 matkustajaa. Keski-Suomen kauppakamarin tutkimuksen mukaan on tärkeää huolehtia, että kansainvälisiä yhteyksiä palveleva lentoliikenne on toimivaa.

Kuntatalous näyttää erityisen sumuiselle. Taustalla on hyvinvointialueiden uudistus, TE24-uudistus sekä valtionosuusjärjestelmän muutos. Kuntarahoitus ei riitä palvelu jen järjestämiseen; vuosia 2026–27 on erityisen vaikea arvioida tästä näkökulmasta.

Keski-Suomen maakunnalliset kärjet ovat bio- ja kiertotalous, hyvinvointi ja uudistuva teollisuus. Vahva ict- ja kyberosaaminen luovat pohjaa monien alojen kehittymiselle, esimerkiksi hyvinvoinnin alalla. Keski-Suomessa on monipuolista osaamista, joiden monialainen yhdistäminen luo edelleen uusia mahdollisuuksia. Metsäbiotaloudella on Keski-Suomessa keskimääräistä merkittävämpi rooli maakunnan taloudessa. Metsäbiotalous oli vuonna 2021 tuotoksessa ja arvonlisäyksessä lähes kaksi kertaa suurempi kuin maakunnissa keskimäärin; arvonlisä oli maan suurin. Työllisten määrä oli noin puolitoistakertainen muiden maakuntien keskiarvoon verrattuna. Tällä hetkellä erityisesti kuituosaamisen ympärille on kehittymässä uusien innovaatioiden myötä uutta teknologiaa, uusia materiaaleja ja avauksia puhtaasta energiasta. Keski-Suomessa myös teknologia- ja metalliteollisuus ovat vahvoja aloja. Keski-Suomessa on vahvaa puolustusteollisuutta ja puolustus- ja turvallisuusalan vahvistumisen myötä yrityksille on avautunut uusia liiketoimintamahdollisuuksia

Elinkeinoelämän tilanne ja näkymät

Elinkeinoelämän yleisvire näyttää varovaisen myönteiseltä. Maailmankaupan varovainen toipuminen heijastuu maltillisena kasvuna. EK:n barometrin mukaan Keski-Suomen suhdannenäkymät ovat lähellä

koko maan keskiarvoa. Syksyn pk-barometrin mukaan yleinen suhdannenäkymä pienillä ja keskisuurilla (pk) yrityksillä on heikentynyt viime keväästä ja on alle valtakunnallisen tason. Yleinen suhdanne näkymä on myönteisin Jyväskylän seutukunnalla. Sumuisista näkymistä huolimatta keskisuomalaiset pk-yritykset odottavat liikevaihtonsa kasvavan: liikevaihto- ja kannattavuusodotuksissa on parannusta viime kevään tilanteesta. Talouden tilannekuva on vielä jonkin aikaa heikko, sillä laskusuhdanne on ollut vaikea ja on vasta taittumassa.

Monet yritykset kärsivät kysynnän puutteesta. Kustannusten nousua mm. komponenteissa ei voida siirtää hintoihin, koska kysyntä on heikkoa. Myös pienet yritykset etsivät kysynnän lisäämiseksi vientimahdollisuuksia. Yleinen taloudellinen tilanne näkyy investointien varovaisuutena. Suunnitelmia on, mutta haasteena on koko naisrahoituksen saaminen, kun erityisesti pienten yritysten kassavarat ovat hupenneet pitkään jatkuneiden haasteellisten aikojen myötä. Suuryritykset investoivat entiseen tapaan. Omistajan vaihdoksia on ollut runsaasti ja niiden määrä tullee kasvamaan yritysomistajien ikääntymisen myötä. Usein omistajanvaihdokset johtavat yritysten kasvuun. Konkurssien määrä on laskenut. Eniten konkurseja on ollut rakennusallalla, teollisuudessa, kaupassa ja muissa palveluissa. Heikko rakentamisen suhdanne ja viennin hidas kehitys ovat johtaneet rakennusalan yrityksissä odotettua pienempään tilauskertymään. Samaan aikaan koholla olleet korot ovat näkyneet kuluttajien ostovoimassa. Honkarakenne arvioi tämän vuoden liikevaihdon ja liike tuloksen jäävän aiemmin arvioitua heikoimmiksi. Pienempiä rakennushankkeita ja korjausrakentamista on menossa, samoin ASO-hankkeita toteutetaan kiireesti, sillä niiden rahoitus lakkaa ensi vuoden loppuun mennessä. Monipuolinen elinkeinorakenne on suojannut useilla seuduilla laskusuhdanteelta.

Rakentamiseen odotetaan hidasta käännettä ensi vuonna, mutta voimakkaampi kasvu odottaa tulemistaan. Tilastokeskuksen mukaan joulukuun 2023 ja helmikuun 2024 välisenä aikana uudisrakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien kuutiomäärä ylitti vuodentakaisen lupamäärän. Asuntolainahakemuksia on pantu viime kuukausina edellisvuotta vilkkaammin liikkeelle. Jatkossa nähdään toteutuvatko hakemukset nostettuina lainoina. Reipas korkotason lasku, inflaation hidastuminen, piristynyt taloustilanne ja ostovoiman kasvu lisäävät kuluttajien luottamusta. Nähtäväksi jää, laskevatko korot riittävän nopeasti verrattuna työmarkkinoiden tilanteiden taantumaan tai missä määrin arvonlisäveron korotus heikentää ostovoimaa.

Puuala on Keski-Suomen vahvuus, erityisesti se työllistää pohjoisessa Keski-Suomessa. Ala investoi eniten. Keski-Suomessa toimii isoja sahoja, jotka ovat investoineet uusiin tuotantolinjoihin. Keski-Suomessa on kaksi vahvaa kemiallisen metsäteollisuuden seutukuntaa, Äänekoski

ja Jämsä. UPM:n Jämsänkosken paperitehtaan elintarvikealan pakkaustuotteilla on kysyntää. Äänekosken metsäteollisuuden keskittymässä toimii Metsä Fibre biotuotetehdas, Metsä Boardin kartonkitehdas ja Metsä Woodin viilutehdas ja vaneritehdas, sekä vaneritehdas, joka lakkautetaan vuoden 2026 loppuun mennessä. Metsä Groupin Äänekoskelle rakentuvan palkki- ja levyateriaaleja valmistavan kertopuutehtaan rakentaminen on puolivälissä. Investoinnin arvo on 300 miljoonaa euroa. Tehdas käynnistyy loppuvuonna 2026. Matalasuhteesta kertopuulle on ollut kysyntää, ja sen arvioidaan kasvavan Euroopassa ja USA:ssa. Äänekoskelle on myös suunnitteilla ligniinituotteen koelaitos; investointipäätös tehdään tänä vuonna. Päätös Kuura-tekstiilituotetehtaasta tehdään myös tänä vuonna. Metsä Group tekee selvitystä sellutehtaiden hiilidioksidin talteenotosta. Äänesseudulle on tulossa kaupallisen palvelun investointeja teollisuuden investointien imussa.

Kuituteknologiaa kehittävän Spinnovan liikevaihto kutistui ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Yritys tekee kuitenkin jatkuvaa kehitystyötä ja innovaatioita. Kehitystyön tuloksena Spinnova on kehittänyt uudenlaisen patentoidun teknologian tekstiilikuidun valmistukseen puusellusta ja jätevirroista, esimerkiksi nahka-, tekstiili- tai maatalousjätteestä, ilman haitallisia kemikaaleja. Spinnovan ja brasilialaisen Suzanon yhteisyrityksen, päästöttömän Woodspin-tehtaan toiminta Jyväskylässä on vakiintunut. Spinnovan ja Ecco:n yhteisyrityksen, Respinin nahkajätekuidun tuotantopilotti toimii Spinnovan koetehtaalla Jyväskylässä. Spinnova ja Ecco allekirjoittivat heinäkuussa aiesopimuksen nahkapohjaisen kuidun tuotannon kehittämistä kaupalliselle tasolle. Spinnova tekee yhteistyötä myös mm. Valmetin kanssa.

Valmet on Keski-Suomen suurin teollinen työnantaja. Viime vuosina tilauskanta on ollut hyvä ja koronan myötä tulleet hyvät vuodet ovat lisänneet kartongin ja pahvilaatikoiden kysyntää. Valmet arvioi lyhyen aikavälin markkinanäkymät tyydyttäväksi. Markkinanäkymät ovat parantuneet vuoden takaisesta. Yritys tiedotti syksyllä sen historian suurimmasta tilauksesta, jonka arvo on yli miljardi euroa. Tilajana on Arauco, jolle Valmet toimittaa Brasiliaan kokonaisen sellutehtaan. Kyseessä on maa ilman suurin yhdessä vaiheessa toteutettu sellutehdasprojekti; tehdas käynnistyy vuonna 2027.

Traktorivalmistaja Valtran ennusteen mukaan markkina laskee tänä vuonna 15 % eikä nouse ensi vuonnakaan. Suhdanne on ollut erinomainen edeltävät kolme vuotta; tänä vuonna markkinan lasku on ollut pahinta kymmeneen vuoteen eikä muutosneuvotteluilta ole välttytty. Voimansiirtotehtaan investoinnit etenevät; työllisyysvaikutukset jäävät neljäsosaan viime vuoden arviosta.

Nato-yhteistyö on lisännyt yritysten vientiä Pohjois-Amerikkaan. Myös Harvian liikevaihdon kasvua on vauhdittanut vahva kehitys Pohjois-Amerikassa, Aasiassa ja Lähi-idässä.

Keski-Suomella on pitkä puolustustarviketeollisuuden historia. Ukrainan sota, Euroopan maiden kohonnut kysyntä ja Nato-jäsenyys ovat nostaneet puolustusteollisuuden uuteen kasvuun. Patria oli viime vuonna seitsemänneksi suurin yritystyönantaja Keski-Suomessa. Nammo Lapualla on Vihtavuorella raskaita ampumatarvikkeita ja komponentteja valmistava yksikkö. Yritys investoi yhteensä 52 M€ arvosta uuteen ruutitehtaan vakuumilinjastoon ja nallitehtaan rakentamiseen Laukaassa. Uusi tehdas on tarkoitus saada kaupalliseen käyttöön vuonna 2025. Nammo Lapua on päättänyt sijoittaa uuden tuotantolaitoksensa Jyväskylään. Tykistökranaatinkuoria valmistavan tehtaan on määrä valmistua tuotantokäyttöön kesällä 2026. Investoinnin kokonaisbudjetti on 45 miljoonaa euroa. Tuotannon kasvattamiseen on saatu myös 22,5 miljoonaa EU-rahaa.

Patria osti muuramelaisen droonijärjestelmiä valmistavan ja kouluttavan Nordic Drones Oy:n koko osakekannan. Yritys työllistää 20 henkeä. Nordic Dronesin liikevaihto on yli kymmenkertaistunut parissa vuodessa. Karstulalainen Finn-Savotta suunnittelee ja valmistaa korkealaatuisia funktionaalisia varusteita vaatimaan ammatti- ja vapaa-ajan käyttöön. Yritys on kaksinkertaistunut liikevaihtonsa ja suunnittelee investointeja. Liikevaihdon kasvuun on vaikuttanut erityisesti puolustusvoimilta saadut tilaukset. Myös kuluttajakaupan vientinäköymät ovat hyvät. Puolustusteollisuuden kysyntä näkyy useiden yritysten kasvussa. Keski-Suomen vahva kyberosaaminen ja turvallisuuskoulutus tukevat yritysten kasvua.

Jämsän Hallissa aletaan koota F-35-hävittäjien eturunkoja. F-35-hävittäjien etu runkotehtaan rakentaminen on käynnissä ja tuotantotilat ovat harjakorkeudessa. Patrian mukaan tuotannon käynnistämistä valmistellaan ja tarvittavaa osaamista kartoitetaan. Puolustusteollisuuden nousu näkyy toimeliaisuutena myös pienemmissä yrityksissä. Esimerkiksi Jämsän Hallissa toimii pienempiä kevytrakenne- ja ilmailutoimijoita. Composite Solution Innovation panostaa voimakkaasti kevytrakeneratkaisuihin. Scandinavian Seaplanes Oy kehittää Suomen ensimmäistä Atol Aurora lentokonetta, jolla voidaan operoida maassa, vedessä ja ilmassa. Narli Oy kehittää komposiittirakenteista taitolentokonetta. Puolustusteollisuuden tilauskirjat ovat täynnä ja työtä riittänee kymmeniä vuosia eteenpäin.

Jämsän Kaipolaa kehitetään palvelemaan mm. uusioraaka-aineiden, uusiutuvan energian, energiavarastoinnin, kierrätys- ja biomateriaalien sekä elintarviketuotannon aloilla toimivia yrityksiä, jotka pystyvät hyödyntämään alueen teollista infrastruktuuria. Kaipolan kiinteistön omistaa Green Port Oy ja siellä toimii UPM telahiomo ja Voith

telatehdas sekä Logent Oy, logistiikka- ja varastointipalveluita tuottava yritys. Corsair Finland Oy (aik. Kaipola Circular Oy) valmistautuu aloittamaan laajamittaisen toiminnan alueella. Täysimittainen toiminta aiotaan aloittaa ensi kesänä. Yritys valmistaa jätemuovista öljyä ja on tehnyt toimitussopimuksen Shellin kanssa. Vuosittain Kaipolassa on tarkoitus käsitellä 12 tuhatta tonnia muovijätettä. YVA-tarveharkinta on menossa. YVA-prosessissa ovat myös sekä Suomen Säätoenergian suunnittelema uusiutuvan biometanolin tehdaslaitos että Finnforel Oy:n kalankasvattamolaitos. Valkea Energy Storage Kaipola Oy on saanut rakennusluvut 50 MW energiavarastolle ja hakee myöhemmässä vaiheessa mahdollisesti rakennuslupia 40 MW:n lisäkapasiteetille. Lokakuussa Kaipolassa aloittaa palvelinkeskus. Voimalaitoksen mahdollisen uuden toimijan kanssa on neuvottelut meneillään. Neuvotteluja käydään myös usean muun Kaipolaan sijoittautumista harkitsevan toimijan kanssa. Kaipola Recycling Oy:n konkurssi on rauennut varojen puutteeseen ja siivousvastuun kysymyksiä selvitetään.

Keski-Suomessa puhtaaseen siirtymään on investoitu erityisesti energia-alalla. Aurinkovoimalahankkeita ja tuulipuistoja on suunnitteilla ja rakenteilla eri puolille Keski-Suomea, erityisesti pohjoiseen Keski-Suomeen. Myös energian varastointiin ja akkuteollisuuteen liittyviä investointeja on menossa.

Euroopan halu irrottautua venäläisestä maakaasusta ja muun muassa biometaanin tuotannon tason kymmenkertaistaminen on avannut markkinoita biokaasualalla. Biokaasulaitoksiin erikoistunut Biovoima perusti tehtaan Jyväskylään ja kaksinkertaisti liikevaihtonsa viime vuodesta. Laitoskauppoja vauhdittaa myös valtioiden tuki biokaasuinvestointeihin.

Keljonlahdelle Jyväskylään suunnitellaan synteettisiä polttoaineita valmistavaa teollisuuslaitosta. Laitos tekee hiilidioksidista vetyyn yhdistettynä synteettistä polttoainetta. Suunnittelualue on 25 ha. Aikataulu on vielä avoinna, mutta kaavoitus on jo käynnissä.

Norjalainen Vireon rakentaa Jyväskylään Suomen ensimmäisen vetytankkausaseman, mikä mahdollistaa vetybussien käyttöönoton ensimmäisenä Suomessa. Hankkeessa ovat mukana Jyväskylän kaupunki ja Central Finland Mobility Foundation, joka on Jyväskylän, Toyotan rallitallin ja Toyota Mobility Foundationin perustama säätiö.

Jyväskylän kaupunki ja energiayhtiö Fortum ovat solmineet aiesopimuksen datakeskuksen toteuttamisesta Seppälänkankaalla. Kyseessä on 1–3 miljardiluokan hanke. Tavoitteena on vähintään 20 hehtaarin laajuinen datakeskus, joka työllistää toteutuessaan noin 150–200 henkilöä. Hanke on alkuvaiheessa. Keuruulla sähkökuorma-autojen konvertointiin erikoistunut TKI-keskus saa jatkohankkeen kehittämiseen ja testikäyttöön tulevaa autorataa aletaan rakentaa.

Keski-Suomessa tehdään vahvaa TKI-yhteistyötä. VTT investoi noin 20 miljoonalla tutkimusohjelmaan, jossa kehitetään ja testataan kaupallisesti kannattavia, vastuullisempia vaihtoehtoja kuitupohjaisten tuotteiden valmistukseen. Tavoitteena on mullistaa kartongin valmistus vähentämällä veden ja energian kulutusta. Pilottiympäristön rakentaminen aloitetaan tänä vuonna Jyväskylässä. Mukana on merkittäviä teknologiayrityksiä, suomalainen metsäteollisuus ja lukuisia kansainvälisiä yrityksiä.

'Toyota Gazoo Racing World Rally Team perustaa uuden, nykyaikaisen teknologiakeskuksen Jyväskylään. Toyota keskukselle on varattu 185 hehtaaria Laukaan rajalta ja siitä tulee huippumoderni yli 200 ihmisen työpaikka. Infrarakentaminen on jo aloitettu Laukaan puolella. Rakentamisen aikaiset verotulovaikutukset ovat arviolta 10 miljoonaa euroa vuodessa ja pysyvät verotulovaikutukset noin 5 miljoonaa euroa vuodessa.

Elintarvikealalla on ollut haasteellista, kun markkinatilanne kääntyi vaikeaksi koronavuosina ja Ukrainan sota toi sen päälle kustannuskriisin. Osa elintarvikeyrityksistä on löytänyt kuitenkin uusia kansainvälisiä markkinoita ja osa myös investoinut.

Maatalouden kasvukausi oli melko suotuisa peltoviljelylle. Sään vaihtelun takia paikkakunta- ja tilakohtaiset satoerot ovat suuret. Ruokaturva- ja huoltovarmuuskysymykset ovat esillä huomattavasti aiempaa enemmän. Huoltovarmuuden näkökulmasta akuuttia heikentymistä ei ole tänä vuonna tapahtunut, mutta pidemmällä aikavälillä on nähtävissä tuotannon hiljainen hiipuminen. Maatalouden uuden sukupolven jatkajia ei ole riittävästi, jotta maataloustuotanto saadaan pidemmällä tähtäimellä turvattua edes nykyisellä tasolla. Vaikka kuluttajien ostovoiman odotetaan elpyvän ja elintarvikkeiden tuotannon ja myynnin hieman kasvavan, ennusteiden mukaan maatalouden yrittäjätulo ei kasva tänä tai ensi vuonna vuoteen 2023 verrattuna, koska tuottajahinnat laskevat enemmän kuin tuotantopanosten hinnat. Markkinatilanne ei siten luo merkittäviä kannusteita maatalouselinkeinolle.

Keski-Suomessa matkailu on lähes yhtä suurta kuin kiinteistö- tai ohjelmistotoimiala. Matkailutulos on kasvanut ja on pandemiaa edeltävää aikaa parempi. Himos on yksi Suomen kehittyvimmistä matkailualueista. Sinne rakentuu uusia loma-asuntoja, karavaanarialue, infraa ja uusi Break Sokos Hotel Himos, jonka valmistuu ensi syksynä. Investoinnin arvo on 32 miljoonaa ja rakennusvaiheen työllistävä vaikutus 200 henkilötyövuotta. Huoneistohotelliin tulee lähes 500 vuodepaikkaa ja se tuo noin 10 prosentin lisäyksen Himoksen vuodepaikkoihin, jolloin Jämsässä on tarjolla jatkossa 5 500 vuodepaikkaa. Majoituskapasiteetin kasvu lisää työ- ja kokousmatkailua

sekä kansainvälistä matkailua. Myös pohjoisen Keski-Suomen matkailutoiminta on vireä. Etelä-Konneveden kansallispuistoon kaavailaan yhteyksiä yhteistyössä VR:n kanssa. Jyväskylä sijoittui matkailutulojen vertailussa viidenneksi suurten kaupunkien vertailussa. Erityisesti tapahtuma-alalla on ollut vilkasta. Rallin MM-osakilpailut, Kuninkuusravit ja muut musiikki- ja urheilutapahtumat ovat tuoneet matkailutuloja Jyväskylään arvioilta 40–50 miljoonan edestä.

Jyväskylän Hippos-hanketta viedään eteenpäin uudella liiketoimintamalliehdotuksella. Jos hanke päästään aloittamaan tämän vuoden puolella, alueelle valmistuu vuoteen 2027 mennessä noin 65 000 neliötä uutta liikuntatilaa ja reilu 17 000 neliötä tutkimus- opetus- ja toimistotilaa. Hippos-kokonaisuus maksaa kaikkiaan yli 211 miljoonaa euroa

Työmarkkinoiden tilanne ja näkymät

Talouden matalasuhdanne on vaikuttanut Keski-Suomessa nostaen työttömyyttä ja vähentäen avoimien työpaikkojen määrää. Uusimpien työnvälitystilaston lukujen mukaan elokuussa 2024 työttömiä työnhakijoita Keski-Suomessa oli yli 1 000 enemmän kuin tasan vuosi sitten ja työttömyysprosentti on noussut 12,4 prosenttiin. Alueellisten kehitysnäkymien seutukeskusteluissa tuli kuitenkin esille, että työllisyyden odotetaan paranevan tulevana vuonna. Talouden odotetaan lähtevän kasvuun vuoden alussa ja työttömyyden laskevan sen mukana hieman viiveellä.

Työnvälitystilaston mukaan uusia avoimia työpaikkoja on lähes kaksi kertaa vähemmän kuin tasan vuosi sitten elokuussa. Avoimien työpaikkojen uskotaan niin ikään lähtevän kasvuun tulevana vuonna. Useilla aloilla kysynnän puute ei mahdollista rekrytointia, mutta vanhoista työntekijöistä halutaan pitää kiinni. Iso osa avoimista työpaikoista on keskittynyt palvelu- ja myyntialalle.

Suurin osa työttömyyden kasvusta Keski-Suomessa on tapahtunut Jyväskylän seutukunnassa. Esimerkiksi Saarijärven-Viitasaaren seutukunnassa, työttömien työnhakijoiden määrä on jopa hieman laskenut vuoden takaisesta. Eteläisessä Keski-Suomessa esimerkiksi Jämsässä työttömien määrä on niin ikään laskenut. Jämsässä keskeiset työllistävät alat eivät ole erityisen suhdanneherkkiä aloja, vaan suurimmat työnantajat löytyvät esimerkiksi puolustusteollisuudesta ja matkailusta. Äänekoskella suhdanneherkkiä aloja taas on, ja aiemmin onkin nähty suuriakin lomautuksia. Kasvunäkymien ollessa sumuisia on alueen työllisyystilannetta hankala ennustaa. Pitkään näytti siltä, että matalasuhdanteesta huolimatta suurilta irtisanomisilta vältytään ja kasvua ennakoiden alueella on nähty investointeja. Äänekosken Suolahdessa toiminut Metsä Woodin vaneritehdas ilmoitti kuitenkin lopettavansa toimintansa ja koko tehtaan henkilöstö on

muutosneuvottelujen piirissä. Myös Suolahdessa toimivalla Valtran traktoritehtaalla muutosneuvottelut saattavat vähentää jopa 60 työpaikkaa. Yritykset kertovat kuitenkin, että ne pyrkivät työllistämään mahdollisimman paljon henkilöstöä muissa yksiköissään. Koronan jälkeisenä trendinä näyttäisikin siltä, että työnantajat haluavat pitää kiinni työntekijöistään, ettei kerran palkattu työvoima karkaa muualle.

Pitkäaikaistyöttömien määrä on kasvanut melko tasaisesti viime vuodesta. Kasvu huolettaa etenkin pienissä kunnissa, mutta talouden kasvun ja uusien avautuvien työpaikkojen uskotaan taittavan myös pitkäaikaistyöttömyyden kasvua. Erityisesti kaikkein pisimpään työttömänä olleiden tukemiseen kaivataan resursseja ja uusia ratkaisuja.

Suurimmista toimialoista rakennusallalla työttömyys on kasvanut ja avoimia työpaikkoja ei ole paljoakaan. Kesän aikana tilanne on kuitenkin hieman helpottunut kausivaihtelun vuoksi. Rakentamisessa työpaikkoja on enimmäkseen teollisessa rakentamisessa ja julkisissa hankkeissa. Esimerkiksi Hippos-hankkeen mennessä läpi, ennakoidaan urheilukeskuksen rakentamisaikaisten työllisyysvaikutusten olevan 1 900 henkilötyövuotta, joista 1 100 olisivat välittömiä. Myös tuulivoima- ja aurinkopuistoja rakennetaan ympäri maakuntaa, mikä lisää erikoistuneiden rakentajien kysyntää.

Mara-alalla kohtaanto-ongelma näyttää tilastojen mukaan rauhoittuneen, mutta keskusteluissa tuli esille, että alan työpaikkoihin on edelleen hankalaa löytää työntekijöitä. Maakunnassa on nähtävissä työvoimapulaa etenkin suorittavan työn aloilla ja terveydenhuollossa. Esimerkiksi puhtauspalvelualalla työvoiman tarvetta on, joskin laskusuhdanne on hillinnyt rekrytointitarvetta. Terveydenhuollossa tarvetta on määrällisesti eniten etenkin lähi- ja sairaanhoitajille. Myös lääkäripula on vaivannut Keksi-Suomea jo pidempään. Keski-Suomeen ollaankin lisäämässä Itä-Suomen yliopiston hajautettua lääkärikoulutusta. Hajautettua lääketieteen opetusta on tarjottu Keski-Suomessa yhteistyössä Itä-Suomen yliopiston kanssa jo useiden vuosien ajan.

Osa suurista yrityksistä on pystynyt vastaamaan työvoiman tarpeeseen kansainvälisillä rekrytoinneilla. Kansainvälisiä rekrytointeja tapahtuu kuitenkin pitkälti vain suurissa yrityksissä ja sellaisissa työpaikoissa, joissa työyhteisö on jo kansainvälinen. Pienemmissä yrityksissä kv-rekrytointien kynnys koetaan korkeammaksi ja aluekeskusteluissa nousi esiin tarve tukeen etenkin ensimmäisessä kansainvälisen osaajan rekrytoinnissa. Keskusteluissa nousi esiin ukrainalaisten hyvä työllistyminen, ja työllistymistä tukevat resurssit näyttävät kantavan hedelmää. NATO-yhteistyö tulee lisäämään kansainvälistä yhteistyötä ennen kaikkea puolustusteollisuudessa ja alalla on nähty alueita elvyttäviä rakennusprojekteja sekä työvoiman tarvetta teollisille aloille.

Kohde

Kohteen ominaisuuksien osalta sen markkina-asemaa nykyisillä kiinteistö- ja toimitilamarkkinoilla voidaan pitää seuraavanlaisena:

Makrosijainti sijainti	4
Mikrosijainti	4-5
Toimivuus ja kunto	4-5
Toimitilavuokrasuhteet	3
Myytävyys	3
Vuokrattavuus	4-5
Arvonkehitys 2-3 vuoden kuluessa	4

(erinomainen=5, hyvä=4, tyydyttävä=3, välttävä=2, huono=1)

Arvioinnin pohjatiedot ja metodiikkaa

Arvio perustuu liite- ja lähdeluettelossa mainittuihin tietolähteisiin sekä viranomaisilta ja toimeksiantajalta saatuihin tietoihin, kohteessa suoritettuun katselmukseen sekä arviointi- ja välitystoiminnan yhteydessä saatuun kokemukseen ja markkinatietoon.

Arviointimenetelmänä on käytetty markkinalähestymistapaa ja kohtuullisen hinnan periaatetta.

Yhteenvedo kohdetiedoista ja kohteen arvo

Kohteen, **Äänekosken** kaupungin **33** kaupunginosan korttelissa **71** sijaitsevaan tonttiin nro **6** kohdistuvan vuokraoikeuden ja sillä oleva **jäähallirakennuksen** markkina-arvo velattomana on käsittääksemme noin **neljämiljoonaa viisisataatuhatta (4 500 000,00) euroa**. + kaluston tasearvo 101 253,21 € eli luokkaa 4 600 000 €.

Kaluston tasearvo ovat seuraavat:	31.12.2024	1.4.2025
Tulostaulu, ulko- ja sisänäytöt	31 031,62	29 682,42
Kaiuttimet, mikseri ja mikrofonit	3 144,67	3 099,75
Käsihuuhdeannostelija ja näyttö	4 155,00	4 020,24
IceGuard 550 Jäätasausrobotti	5 107,50	4 979,82
WinnGut reunajyrsin	3 742,50	3 648,93
Taseessa keskeneräisissä	55 822,05	55 822,05
		101 253,21

Arvion tarkkuus on normaalina pidettävät +/- 10 %

Kohteen arvo vastaa tasearvoa ja se taas heijastelee kohtuullisen arvon periaatteen (alla) mukaan sitä arvoa, joka on tasapuoleinen tässä tilanteessa, jossa myyjiä ja ostajia on vain yksi.

Tasearvo

Kohteen kirjanpidosta päivitetty tasearvo on 1.4.2025 tilanteessa 4 487 705,03 € ja kaluston osalla 101 253,21 €.

Kohtuullinen arvo

Kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukaan on määritelty arvon perustana **kohtuullinen arvo**.

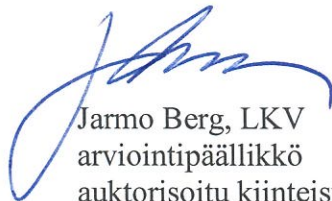
Kohtuullinen arvo on arvioitu hinta, joka määritetään omaisuuserän tai vastuun siirtämiselle, määriteltyjen asiantuntevien ja transaktioon halukkaiden osapuolten välillä ja joka heijastaa kummankin osapuolen intressejä.

Kohtuullinen arvo edellyttää, että arvioidaan hinta, joka on tasapuolinen kahdelle tietylle, määritellylle osapuolelle ottaen huomioon kumpaakin koskevat, transaktiosta saavutettavat edut ja haitat. Markkina-arvo taas vaatii, että edut, jotka eivät olisi markkinaosapuolten saatavissa, ja haitat, jotka markkinaosapuolille ei aiheutuisi, jätetään yleensä ottamatta huomioon.

Kohtuullinen arvo on laajempi käsite kuin markkina-arvo. Vaikka monissa tapauksissa kahden osapuolen kannalta tasapuolinen hinta on sama kuin markkinoilta saatavissa oleva hinta, on tapauksia, joissa kohtuullisen arvon arvioinnissa on otettava huomioon tekijöitä, jotka on jätettävä huomioimatta markkina-arvon arvioinnissa., kuten mikä tahansa oikeuksien yhdistymisessä syntyvä synergia-arvon elementti.

Äänekoskella 11.4.2025

Huoneistokeskus Oy

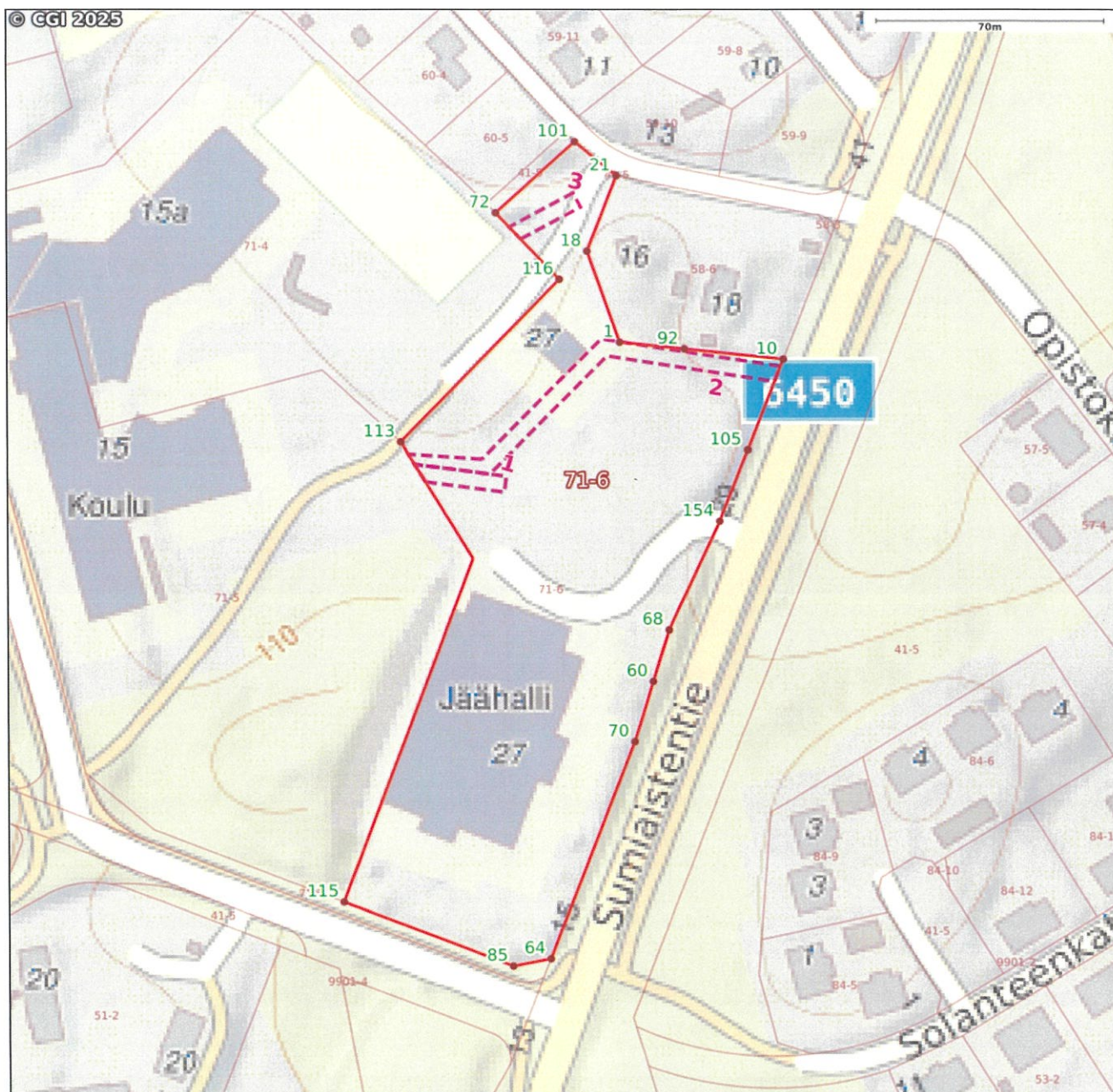


Jarmo Berg, LKV
arviointipäällikkö
auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu
Suomen Kiinteistöarviointiyhdistys ry:n jäsen
puh. 0400 642 136

LIITTEET

Kiinteistörekisterin ote
Rasitustodistus
Lainhuutotodistus
Sijaintikartta

Kiinteistötunnus:	992-33-71-6
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti (13)
Kunta:	Äänekoski (992)
Kylä/Kaupunginosa:	033 KAUPUNGINOSA (33)
Rekisteröintipäivämäärä:	12.10.2017
Palstojen lukumäärä:	1
Kokonaispinta-ala	1.5834 ha



Kiinteistön raja- ja käyttöoikeusyksikötiedot on haettu Kiinteistötietojärjestelmästä. Karttatulosteen sijaintitiedoissa voi olla epätarkkuuksia. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Karttatulosteella näytetään käyttöoikeusyksiköt, joiden sijaintitieto on merkitty kiinteistön alueelle tai sen läheisyyteen. Kiinteistöä rasittavat käyttöoikeusyksiköt selviävät kiinteistörekisteriotteesta. Taustakartta on viitteellinen. © MML ja kunnat

Karttatulosteella näytetään kaikki tulostusalueelle osuvat käyttöoikeusyksiköiden osat, joiden sijaintitieto on Maanmittauslaitoksen kiinteistörekisterissä merkitty kiinteistön alueelle tai sen läheisyyteen. Kiinteistöä rasittavat käyttöoikeusyksiköt selviävät kiinteistörekisteriotteesta

Käyttöoikeusyksikönosat

Numero:	1
Tunnus:	992-2017-K000005
Osa:	1 / 1
Laji:	Vesijohto

Numero:	2
Tunnus:	992-2017-K000006
Osa:	1 / 1
Laji:	Veden johtaminen maan kuivattamista varten

Numero:	3
Tunnus:	992-2017-K000002
Osa:	1 / 1
Laji:	Vesijohto

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	992-33-71-6	Rekisteröintipvm:	12.10.2017
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	15834 m ²
Kunta:	Äänekoski (992)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	Y Yleisten rakennusten korttelialue		

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Kiinnityksen tai erityisen oikeuden etusija muodostuu hakemuksen vireilletulopäivämäärästä. Etusija esitetään rivillä *Etusija*; asioiden juokseva numerointi ei osoita etusijajärjestystä.

Etusijajärjestykseen on voitu hakea muutosta, jolloin myöhemmällä päivämäärällä oleva kiinnitys tai erityinen oikeus on voitu asettaa paremmalle etusijalle kuin aiemmin kirjatut. Etusijasta voi olla myös erillisenä muistutuksena kirjattu seliteteksti.

1) Vuokraoikeus 3.12.2020

Asianumero / arkistoviite:	MML/734068/73/2020
Laitostunnus:	992-33-71-6-L1
Etusija:	3.12.2020
Oikeuden laji:	Vuokraoikeus, laitos
Asiakirjat:	Vuokrasopimus, 25.10.2018
Voimassaolo:	1.4.2019 - 1.4.2069
Vuokranantajat:	Äänekosken kaupunki, 2045520-5
Vuokralaiset:	Proavera Oy, 0347267-9

Vallintarajoitukset

Ei vallintarajoituksia

Muistutukset

Ei muistutussasioita

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 9.4.2025.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	992-33-71-6	Rekisteröintipvm:	12.10.2017
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	15834 m²
Kunta:	Äänekoski (992)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	Y Yleisten rakennusten korttelialue		

Lainhuutotiedot

1)	Selvennyslainhuuto 12.10.2017
Asianumero / arkistoviite:	MML/516393/71/2017
Peruste:	Ajantasaistus
Omistusosuus:	1/1
Omistajat:	Äänekosken kaupunki, 2045520-5

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 9.4.2025.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasisitustodistukselta.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Omistajien yhteystietoja

Tontti 992-33-71-6

Äänekosken kaupunki, 2045520-5

Yhteystiedot, katso www.ytj.fi

Tiedot perustuvat väestötietojärjestelmään.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	992-33-71-6	Rekisteröintipvm:	12.10.2017
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	15834 m ²
Kunta:	Äänekoski (992)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	Y Yleisten rakennusten korttelialue		

Muodostumistiedot

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäättös:		
Tontin lohkominen		Rekisteröintipvm: 12.10.2017
Rekisteriyksiköt ja määräalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:		
		Pinta-ala (m ²)
Rekisteriyksiköistä:		
992-33-71-2		7539
992-33-9901-6 KAARTOTIE		7
992-403-41-5 ISOMÄKI		8263
Määräala:	Rekisteriyksiköistä:	
992-33-58-1-M501	992-33-58-1	25
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m ²):		15834
<u>992-33-71-6</u> on kiinteistön 992-33-71-2 kantakiinteistö		

Erottamattomat määräalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet
Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot

1)	Asemakaava (992-33/2)	
	Hyväksymispvm: 16.5.2011	Voimaantulopvm: 28.6.2011
2)	Erillinen sitova tonttijaako (992-1029)	
	Hyväksymispvm: 8.12.2016	Voimaantulopvm: 17.1.2017

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

1)	Vesijohto (992-2017-K2)	
	Arkistoviite: MMLm/2080/33/2017	Rekisteröintipvm: 12.10.2017
	Oikeutetut: 992-33-71-4	
	Rasitetut: <u>992-33-71-6</u>	
	Rajaukset:	
	Sadevesi-, vesi- ja viemärijohdon pitäminen	
2)	Veden johtaminen maan kuivattamista varten (992-2017-K6)	
	Oikeutetut: 992-33-71-5	Rekisteröintipvm: 12.10.2017
	Rasitetut: <u>992-33-71-6</u>	
3)	Vesijohto (992-2017-K5)	
	Oikeutetut: 992-33-71-5	Rekisteröintipvm: 12.10.2017
	Rasitetut: <u>992-33-71-6</u>	

Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin



Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset

1) Rajankäynti

Arkistoviite: MMLm/6973/33/2022

Rekisteröintipvm: 5.4.2024

Muita tietoja

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 9.4.2025.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.