

Tontin 680-5-517-12 varausajan jatkaminen / SRV Rakennus Oy

Kaupunginhallitus 29.3.2021 § 105

”Tontin 680-5-517-12 varaaminen / SRV Rakennus Oy

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 23.3.2021:

SRV Rakennus Oy on anonut varattavaksi omaan tai perustettavan yhtiön lukuun tontin 680-5-517-12 osoitteessa Kuninkaanväylä 36. Asemakaavan mukaisen tontin kokonaisala on 75794 m² ja rakennusoikeutta koko tontilla on tehokkuuden e=0,30 mukaan noin 22738 k-m². Tontti kuuluu Leilimaan asemakaavan mukaiseen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T-9), jolle saa sijoittaa tavaraliikenteen terminaali- ja varastotiloja, tuotantotiloja sekä niihin liittyviä liike- ja toimistotiloja.

Varaajalla on tonttiin suunnitteluvaraus voimassa 31.3.2021 saakka.

Kortteli 517 on hinnoiteltu valtuuston päätöksellä hintaan 84 e/k-m² ja vuosivuokraksi 3 % hinnoittelun mukaan lasketusta tontin kokonaisarvosta. Asian valmistelun yhteydessä on todettu, että tämä hinnoittelu vastaa maapohjahinnoittelua 25,20 e/m² ja osuu ulkopuolisen arvioijan (Newsec Valuation Oy) alueelle määrittämän markkinahinnan hintahaarukan (30-50 e/m²) alarajan. Tontin kokonaishinnaksi muodostuu tällä hinnoittelulla 1.909.992 euroa ja perusvuokraksi noin 57 300 e/vuosi.

Varaaja on myös esittänyt, että tontista tehtävään vuokrasopimukseen sisällytettäisiin osto-optio.

Vuokrasopimuksen ehtoineen hyväksyy aikanaan hallintosäännön mukaisesti tekninen johtaja.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus varaa tontin 680-5-517-12 SRV Rakennus Oy:lle omaan tai perustettavan yhtiön lukuun 29.9.2021 asti. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on 19.4.2021 mennessä maksettava kaupungille varausmaksu, joka on 2,5 % em. tontin kokonaishinnasta eli 47.750 euroa, joka hyvitetään vuosivuokrassa, mikäli vuokrasopimus tehdään varausajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille.

Lisäksi kaupunginhallitus hyväksyy tontin vuokrasopimukseen sisällytettäväksi ehdon, jonka mukaan vuokralaisella on kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta oikeus lunastaa tontti omakseen hinnalla, joka on 100/3 kertaa kulloinkin voimassa oleva indeksitarkistettu vuosivuokra.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Kaupunginhallitus 20.9.2021 § 309

Maankäyttöjohtaja Outi Pekkala 14.9.2021:

SRV Rakennus Oy on toimittanut kaupungille 3.9.2021 päivätyn anomuksen tontin 680-5-517-12 varausajan jatkamiseksi vuodella eli 29.9.2022 saakka.

Yhtiö on perustellut anomustaan mm. tontin haastavilla maaperäolosuhteilla. Yhtiö on yhteistyössä kaupungin kanssa aktiivisesti valmistellut tontin rakentamiseen liittyviä asioita, mm. tontin louhintaa ja tasaamista. Viimeksi nyt syyskuussa käydyssä neuvottelussa on todettu, että louhinta tulisi tapahtua yhteistyössä useamman toimijan kanssa ja niistä yksi on kaupunki. Näin saataisiin koko alueen ilmeen ja tonttien näkyvyyden kannalta paras tulos. Tähän liittyvien seikkojen selkiytymiseksi ja neuvottelujen käymiseksi kaivattaisiin lisäaikaa. Yhtiö varaajana on suorittanut kaupungille tontin varausmaksun.

Yhtiöllä on parhaillaan meneillään yritysneuvotteluja eri toimijoiden kanssa ja neuvottelut ovat edenneet hyvin.

Kuten aiempienkin varaajien kanssa on todettu, tontti on erittäin haasteellinen toteutettava huomioiden kaupungin tontille määrittämä hinta ja sen rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannukset. Hintaa määritettäessä ei ole ollut tiedossa maaperäolosuhteiden haastavuus.

Tonttialueen aiemmille varaajille on aikanaan myönnetty varausajalle jatkoa, ensimmäiselle varaajalle 6 kk ja toiselle varaajalle 14 kk. Kummassakaan tapauksessa ei ole peritty lisävarausmaksua.

Edellä esitetyn johdosta on valmistelussa katsottu perustelluksi esittää varauksen jatkamista anomuksen mukaisesti.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Kaupunginhallitus päättää jatkaa tontin 680-5-517-12 varausaikaa vuodella eli 29.9.2022 saakka. Lisäajasta ei peritä lisävarausmaksua.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Maankäyttöjohtaja Outi Pekkala ja vt. kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.12.

Kaupunginhallitus 19.09.2022 § 295
1634/10.00.02.02/2022

Valmistelija: kaupunkikehitysjohtaja Samu Mattila,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

SRV Rakennus Oy on toimittanut kaupungille 2.9.2022 päivätyn anomuksen tontin 680-5-517-12 varausajan jatkamiseksi vuodella eli 29.9.2023 saakka.

Yhtiöllä on kertomansa mukaan hyvin edenneitä logistiikka-alan hankeaihoita, joiden osalta tehdään parhaillaan kustannuslaskentaa. Vallitseva maailmantilanne vaikuttaa tällä hetkellä niin uusien rakentamisten aloittamiseen kuin tiloihin tulevien toimijoiden investointihalukkuuteen, josta johtuen tähän mennessä anotun varausajan puitteissa ei ole saatu vielä hanketta loppuun asti neuvoteltua.

Yhtiö on yhteistyössä kaupungin kanssa aktiivisesti valmistellut tontin rakentamiseen liittyviä asioita, mm. tontin louhintaa ja tasaamista. Viimeisen vuoden aikana neuvotteluissa on keskusteltu tontin rajalla sijaitsevan kallion louhimisesta sekä tontin käyttöön liittyvistä kaavallisista mahdollisuuksista konkreettisten hankeaihioiden pohjalta, jotka omalta

osaltaan vahvistavat varaajan pyrkimystä aidosti rakentaa tontille lähivuosina. Yhtiöllä on parhaillaan meneillään yritysneuvotteluja eri toimijoiden kanssa ja neuvottelut ovat edenneet hyvin.

Yhtiö varaajana on suorittanut kaupungille tontin varausmaksun.

Kuten aiempienkin varaajien kanssa on todettu, tontti on erittäin haasteellinen toteutettava huomioiden kaupungin tontille määrittämä hinta ja sen rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannukset. Hintaa määritettäessä ei ole ollut täysin tiedossa maaperäolosuhteiden haastavuus.

Tonttialueen aiemmille varaajille on aikanaan myönnetty varausajalle jatkoa. Ensimmäiselle varaajalle 6 kk ja toiselle varaajalle 14 kk. SRV:lle on myönnetty toistaiseksi 12 kk mittainen varausajan jatko. Kummassakaan edellisessä tapauksessa ei ole peritty lisävarausmaksua.

Edellä esitetyn johdosta on valmistelussa katsottu perustelluksi esittää varauksen jatkamista anomuksen mukaisesti ja ilman lisävarausmaksua.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Eero Vainio
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää jatkaa tontin 680-5-517-12 varausaikaa vuodella eli 29.9.2023 saakka. Lisäajasta ei peritä lisävarausmaksua.
Päätös	Kristiina Engström ehdotti, että päätökseen lisätään, että tämän jälkeen maksutonta lisäaikaa ei myönnetä ja vuokrasopimuksen ehdot voidaan ottaa uudelleen tarkasteluun. Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti tällä lisäyksellä.