

Kaupunginhallitus

15.01.2018

Kaupunginhallitus  
Kaupunginvaltuusto§ 355 30.10.2017  
§ 185 13.11.2017

Asianro 915/10.00.02.03/2017

**§ 22****Varauksen täsmentäminen / Tontti 680-4-419-2 / Tammiston Puu Oy****Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 30.10.2017 355 §

”Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 12.10.2017

Tammiston Puu Oy on anonut varattavaksi yritystontin 680-4-419-2 osoitteessa Piilipuunkatu 4. Tontin pinta-ala on 13001 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3000 k-m<sup>2</sup>. Tontti kuuluu asemakaavan mukaiseen toimitilarakennusten korttelialueeseen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisvaatimuksia (KTY-3). Tontille voi rakentaa toimisto- ja tuotantorakennuksia ja niiden yhdistelmiä sekä näihin toimintoihin liittyviä liiketiloja.

Tonttia ei ole vielä hinnoiteltu, joten valtuuston tulee vielä päättää tontin hinnoittelusta. Tontti on tullut kaupungin omistukseen hintaan 100 e/k-m<sup>2</sup> ja sama hintataso on vahvistettu Piilipuunkadun toisella puolella oleville yritystonteille. Asian valmistelun yhteydessä on todettu, että tämä hinnoittelu vastaa myös ulkopuolisen arvioijan (Newsec Valuation Oy) alueelle määrittämää keskihintaa. Tontin hinnoitteluksi esitettäneen siten 100 e/k-m<sup>2</sup> ja vuosivuokrasaksi 5 % hinnoittelun mukaan lasketusta tontin kokonaisarvosta. Tontin kokonaishinnaksi muodostuu tällä hinnoittelulla 300.000 euroa ja perusvuokrasaksi 15.000 e/vuosi.

Tammiston Puu Oy:n anomuksen mukaan tontille rakennettaisiin tuotanto-, varastointi- ja toimistotilaa.

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus varaa tontin 680-4-419-2 Tammiston Puu Oy:lle 19.3.2018 asti. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on 24.11.2017 mennessä maksettava kaupungille varausmaksu, joka on 2,5 % em. kauppahinnasta eli 7.500 euroa, joka hyvitetään kauppahinnassa/vuosivuokrassa, mikäli kauppa/vuokrasopimus tehdään varausajan kuluessa. Mikäli kauppa/vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille. Kauppakirjan/vuokrasopimuksen ehtoineen hyväksyy hallintosäännön mukaisesti kaupunginjohtaja.

Lisäksi kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että tontin hinnoitteluksi hyväksytään 100 e/k-m<sup>2</sup>, vuosivuokraksi 5 % ja luovutusmuodoksi myynti ja vuokraus.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

Kaupunginvaltuusto 13.11.2017 185 §

Päätösehdotus Kaupunginhallitus

ehdottaa valtuustolle, että tontin hinnoitteluksi hyväksytään 100 e/k-m<sup>2</sup>, vuosivuokraksi 5 % ja luovutusmuodoksi myynti ja vuokraus.

Päätös Kaupunginhallituksen tekemä ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.”

### **Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 9.1.2018:**

Tammiston Puu Oy on pyytänyt, että tontin varausta täsmennettäisiin siten, että tontti varattaisiin Tammiston Puu Oy:lle myöhemmin nimettävän yhtiön nimiin. Samalla yhtiö on esittänyt toiveen, että tontista laadittavassa vuokrasopimuksessa todettaisiin yhtenä ehtona, että vuokralaisella on oikeus esimerkiksi kolmen vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta ostaa tontti sopimuksessa määritellyllä hinnalla.

Asian valmistelun yhteydessä ei ole todettu estettä täsmentää varausta myöhemmin nimettävän yhtiön nimiin. Tämä on normaali menettely erityisesti yritystontteja varattaessa.

Yhtiön esittämää ns. osto-optiota ei ole käytetty yritystontteja vuokrattaessa. Vastaavasti omakotitonttien osalta vuokrasopimukseen sisältyy pääsääntöisesti ehto, jonka mukaan tontin voi lunastaa omakseen vuokrausajankohdan hinnalla kolmen vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta.

Tammiston Puu Oy:lle varatun tontin hinta on määritelty tämän hetken markkinahintaan. Markkinahinnan voidaan olettaa, ottaen huomioon maan hinnan viime vuosien kehityksen, pysyvän seuraavan kolmen vuoden ajan yleisen hintakehityksen tasolla. Tällöin voitaisiin lähteä siitä, että tontin ostohinta kolmen vuoden sisällä vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta määriteltäisiin kulloinkin voimassa olevasta vuokrasta, jota on tarkistettu normaaliin tapaan indeksillä.

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus päättää, että

- Tammiston Puu Oy:n nimiin tehtyä tontin 680-4-419-2 varausta täsmennetään siten, että tontti varataan Tammiston Puu Oy:lle myöhemmin nimetävän yhtiön nimiin ja
- tontin vuokrasopimukseen hyväksytään ehto, jonka mukaan vuokralaisella on kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta oikeus lunastaa tontti omakseen hinnalla, joka on 20 kertaa kulloinkin voimassa oleva indeksitarkistettu vuosivuokra.

**Päätös**

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

## Tiedoksi

Tammiston Puu Oy  
Marja Salminen, Tekninen keskus, talous- ja hallintopalvelut  
Markku Mäkinen, Maankäyttöpalvelut  
Pertti Verho, Maankäyttöpalvelut  
Maija Lehto, Maankäyttöpalvelut

