

Asianro 987/10.00.02.03/2017

§ 25**Tontin 680-9-921-1 varaaminen**

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 4.1.2018:

*** hakee myöhemmin perustettavan yhtiön nimissä varausta Nuorikkala 1 asemakaava-alueen asuinrakennusten tonttiin 680-9-921-1 osoitteessa Ystävydenkatu 21. Tontin pinta-ala on 1676 m² ja rakennusoikeus 960 k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia sekä asuinkerrostaloja (A-11). Asemakaavan mukainen enimmäiskerrostaloluokitus on 1/2II½, mikä mahdollistaa myös kerrostalojen toteuttamisen.

Anojan tavoitteena on aloittaa rakentaminen heti.

Tontti on hinnoiteltu hintaan 67,27 €/k-m², jolloin tontin kokonaishinnaksi tulee 64 584 euroa. Ulkopuolisen arvioijan (Newsec Valuation Oy) alueelle määrittämää hinta on 86-101 €/k-m², mikä on hieman korkeampi kuin kaupungin hinnoittelu. Tontti on kuitenkin pitkään ollut tällä hinnalla myynnissä eikä siihen ole aiemmin kohdistunut todellista kiinnostusta. Lisäksi tonttia rasiittaa vesihuollon putkistoja varten perustettu rasite. Näin ollen asian valmistelun yhteydessä on katsottu, että kaupungin hinnoittelu vastaa markkinahintaa. Tontin hinnasta 64 584 € määritetty vuosivuokra on vastaavasti 3 229,20 €/v.

Varaaja on myös esittänyt toiveen, että tontista laadittavassa vuokrasopimuksessa todettaisiin yhtenä ehtona, että vuokralaisella on oikeus määrävuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta ostaa tontti sopimuksessa määritellyllä hinnalla. Varaajan esittämää ns. osto-optiota ei ole käytetty kerros-/rivitalotontteja vuokrattaessa. Vastaavasti omakotitonttien osalta vuokrasopimukseen sisältyy pääsääntöisesti ehto, jonka mukaan tontin voi lunastaa omakseen vuokrausajankohdan hinnalla kolmen vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta. Nyt varattavan tontin hinnan voidaan olettaa, ottaen huomioon maan hinnan viime vuosien kehityksen, pysyvän seuraavan kahden vuoden ajan yleisen hintakehityksen tasolla. Tällöin voitaisiin lähteä siitä, että tontin ostohinta kahden vuoden sisällä vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta määriteltäisiin kulloinkin voimassa olevasta vuokrasta, jota on tarkistettu normaaliin tapaan indeksillä.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus varaa tontin 680-9-921-1 *** perustettavan yhtiön lukuun 15.7.2018 asti. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on 5.2.2018 mennessä maksettava kaupungille varausmaksu, joka on 2,5 % tontin arvosta eli 1.615 euroa, joka hyvitetään vuosivuokrassa/kauppahinnassa, mikäli vuokrasopimus/kauppa tehdään varausajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta/kauppaa 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 20 kertaa kulloinkin voimassa oleva indeksitarkistettu vuosivuokra.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

*** (perustettavan yhtiön lukuun)

Marja Salminen, Tekninen keskus, talous- ja hallintopalvelut

Markku Mäkinen, Maankäyttöpalvelut

Satu Mäkelä, Maankäyttöpalvelut

