

Kaupunginhallitus

04.03.2019

Kaupunginhallitus

§ 69 12.2.2018

Kaupunginhallitus

§ 278 13.8.2018

Asianro 237/10.00.02.03/2018

**§ 81****Anomus tonttivarauksen ja suunnitteluvarauksen jatkamiseksi kaavatontista 5-517-12 / Kiinteistövarainhoito KVH Oy perustettavien yhtiöiden lukuun****Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 12.2.2018 69 §

”Tontin varaaminen ja suunnitteluvaraus kaavatontista 5-517-12 / Kiinteistövarainhoito KVH Oy perustettavien yhtiöiden lukuun

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 5.2.2018:

Kiinteistövarainhoito KVH Oy on anonut varattavaksi perustettavien yhtiöiden lukuun noin 31800 m<sup>2</sup>:n suuruista määräälaa Leilimaan asemakaavan korttelin 517 tontista 12. Lisäksi yhtiö anoo samalla suunnitteluvarausta loppuosaan tonttia. Asemakaavan mukaisen tontin kokonaisala on noin 75800 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta koko tontilla on tehokkuuden  $e=0,30$  mukaan noin 22730 k-m<sup>2</sup>. Tontti kuuluu asemakaavan mukaiseen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T-9), jolle saa sijoittaa tavaraliikenteen terminaali- ja varastotiloja, tuotantotiloja sekä niihin liittyviä liike- ja toimistotiloja. Tonttia ei ole vielä muodostettu ja se koostuu useammasta kiinteistöstä.

Varattava määrääla on kooltaan noin 31800 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta sillä olisi noin 9540 k-m<sup>2</sup>. Lopullisesti tontin koko määräytyy tarkemman suunnittelun ja sen pohjalta tehdyn tonttijaon ja lohkomisen mukaan.

Kortteli 517 on hinnoiteltu valtuuston päätöksellä hintaan 84 e/k-m<sup>2</sup> ja vuosi- vuokraksi 3 % hinnoittelun mukaan lasketusta tontin kokonaisarvosta. Asian valmistelun yhteydessä on todettu, että tämä hinnoittelu vastaa maapohjahinnoittelua 25,20 e/m<sup>2</sup> ja osuu ulkopuolisen arvioijan (Newsec Valuation Oy) alueelle määrittämään markkinahinnan hintahaarukkaan (20-40 e/m<sup>2</sup>). Anomuksen mukaisen varattavaksi tulevan määräälan kokonaishinnaksi muodostuu tällä hinnoittelulla 801 360 euroa ja perusvuokraksi 24 040 e/vuosi.

Yhtiön anomuksen mukaan varattavaksi tulevalle määräälalalle rakennettaisiin noin 6000 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen terminaalarakennus ja rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi elokuuhun 2018 mennessä.

Loppuosalle kaavan mukaisesta tontista anotaan suunnitteluvarausta korttelialueen tarkempaa suunnittelua ja markkinointia varten.

## Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus varaa anomuksen mukaisen, noin 31800 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan Leilimaan asemakaavan kortteliin 517 tontista 12 Kiinteistövarainhoito KVH Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 13.8.2018 asti. Jotta varaus tulisi voimaan, varaajan on 5.3.2018 mennessä maksettava kaupungille varausmaksu, joka on 2,5 % em. kauppahinnasta eli 20.034 euroa, ja joka hyvitetään vuosivuokrassa, mikäli vuokrasopimus tehdään varausajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille. Vuokrasopimuksen ehtoineen hyväksyy hallintosäännön mukaisesti tekninen johtaja.

Lisäksi kaupunginhallitus varaa suunnitteluvarauksena loppuosan kortteliin 517 tontista 12 Kiinteistövarainhoito KVH Oy:lle 11.8.2018 saakka korttelialueen tarkempaa suunnittelua ja markkinointia varten. Varsinainen varausanomus on tehtävä suunnitteluvarausajan kuluessa. Suunnitteluvarauksesta ei peritä varausmaksua.

Kaupunginhallitus toteaa, ettei kaupunki ole tavanomaisesti luopunut teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi kaavassa merkityistä maa-alueista. Tässä vaiheessa kaupunginhallitus ei määritä lunastukselle ehtoja.

## Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

## Kaupunginhallitus 13.8.2018 278 §

”Tonttivarauksen ja suunnitteluvarauksen kaavatontista 5-517-12 jatkaminen / Kiinteistövarainhoito KVH Oy perustettavien yhtiöiden lukuun

Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 2.7.2018:

Kaupunginhallitus on päätöksellään 12.2.2018 § 69 varannut osin suoraan varauksena ja osin suunnitteluvarauksena Leilimaan asemakaavan mukaisen kortteliin 517 tontin 12 (5-517-12) Kiinteistövarainhoito KVH Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun. Varausajat päättyvät 11.8. ja 13.8. Kiinteistövarainhoito KVH Oy on nyt anonut, että molempia varauksia jatkettaisiin puolella vuodella eteenpäin. Varatusta määräalasta Kiinteistövarainhoito KVH Oy on keväällä maksanut varausmaksuna 20 034 euroa ja yhtiö anoo nyt, ettei varauksen jatkamisesta perittäisi lisämaksua. Suunnitteluvarauksesta ei vakiintuneen käytännön mukaisesti ole peritty varausmaksua.

Anomuksessaan yhtiö kertoo, että keväällä esillä ollut hanke ei toteutunutkaan ja yhtiö on nyt jatkanut markkinointia sekä neuvotteluja kiinnostuneiden toimitilakäyttäjien kanssa. Alustavien suunnitelmien mukaan rakennustyöt tontilla alkaisivat jo tämän vuoden puolella.

Kaupunginhallitus

04.03.2019

---

Asian valmistelun yhteydessä ei ole nähty estettä suostua anomukseen varausaikojen jatkamisesta anotulla tavalla.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus päättää jatkaa Kiinteistövarainhoito KVH Oy:lle päätettyä varausta, joka kohdistuu noin 31800 m<sup>2</sup>:n suuruiseen määrään Leilimaan asemakaavan mukaisen korttelin 517 tontista 12 (5-517-12). Varausta jatketaan 13.2.2019 asti. Varausmaksu todetaan maksetuksi eikä lisävarausmaksua peritä. Maksettu varausmaksu hyvitetään vuosivuokrassa, mikäli vuokrasopimus tehdään varausajan kuluessa. Mikäli vuokrasopimusta ei varaajasta johtuvista syistä synny, varausmaksu jää kaupungille. Vuokrasopimuksen ehtoineen hyväksyy hallintosäännön mukaisesti tekninen johtaja.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää jatkaa Kiinteistövarainhoito KVH Oy:lle päätettyä suunnitteluvarausta, joka kohdistuu loppuosaan korttelin 517 tontista 12 (5-517-12). Suunnitteluvarausta jatketaan 13.2.2019 asti saakka korttelialueen tarkempaa suunnittelua ja markkinointia varten. Varsinainen varausanotus on tehtävä suunnitteluvarausajan kuluessa. Suunnitteluvarausajan jatkamisesta ei peritä varausmaksua.

Edelleen kaupunginhallitus toteaa, ettei kaupunki ole tavanomaisesti luopunut teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi kaavassa merkityistä maa-alueista. Tässä vaiheessa kaupunginhallitus ei määritä lunastukselle ehtoja.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.”

**Maankäyttöpäällikkö Outi Pekkala 18.2.2019:**

Kiinteistövarainhoito KVH Oy: n tonttivaraus ja suunnitteluvaraus ovat olleet voimassa 13.2.2019 asti. Yhtiö on lähestynyt kaupunkia uudella 30.1.2019 päivätyllä anomuksella esittäen, että kaupunki myöntäisi tontti- ja suunnitteluvaraukselle jatkoaikaa 6 kk eikä varauksen jatkamisesta perittäisi uutta varausmaksua. Vaihtoehtoisesti yhtiö esittää, että jos puolen vuoden varausaika tuntuu kaupungin kannalta liian pitkältä, niin varauksia jatkettaisiin samoin ehdoin ainakin 31.5.2019 asti.

Perusteluina yhtiö esittää loppukäyttjäasiakkaan kanssa kesken olevat neuvottelut.

Asian valmistelun yhteydessä on todettu, että tonttiin on kohdistunut kiinnostusta muultakin taholta. Kilpailutilanteessa kaupungin on harkittava, miten saavutetaan kaupungin elinkeinoelämän ja kehityksen kannalta tavoitteiden mukainen ratkaisu. Ensisijaista on, että toteuttajataholla on tontille sopiva hanke ja suunnitelma sen toteuttamiseksi. Asiaa valmisteltaessa on päädytty esittämään, että yhtiön anomaan varausaikojen jatkamiseen ei suostuttaisi.

Yhtiö on maksanut aikanaan 20.034 euron suuruisen varausmaksun ja sen osalta katsotaan kohtuulliseksi, että varausmaksu palautetaan.

- Liitteet
- 9 Sijaintikartta 5-517-12.pdf
  - 10 Jatkoanomus 30012019 Kiinteistövarainhoito KVH Oy.pdf

**Päätösehdotus** Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus päättää, ettei Kiinteistövarainhoito KVH Oy:lle päätettyjä varauksia jatketa ja että maksettu varausmaksu 20.034 euroa palautetaan.

**Päätös**

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Helena Viljanen ja Janne Laulumaa poistuivat esteellisinä kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Esteellisyyden peruste (Viljanen) hallintolain 28 § 1 mom. 5 kohta (yhteisöjäävi) sekä (Laulumaa) hallintolain 28 § 1 mom. 7 kohta (yleislausekejäävi).

Tiedoksi

Kiinteistövarainhoito KVH Oy perustettavien yhtiöiden lukuun  
Marja Salminen, Tekninen keskus, talous- ja hallintopalvelut  
Pirjo Lerkki, Maankäyttöpalvelut  
Satu Mäkelä, Maankäyttöpalvelut  
Laura Niemi, Maankäyttöpalvelut

