

Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen liiketontin, pysäköintialueen ja huoltoasemantontin hinnoittelu

Kaupunginhallitus 31.05.2021 § 252

Valmistelija Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Kaupunginhallitus on päätöksellään 15.6.2020 § 212 päättänyt varata KL-9 liiketontin 529-122-5-2 ja LP-2 -pysäköintialueen 529-122-9906-1001 osan Tikakoski Oy:lle 30.6.2021 asti 10 930 euron varausmaksulla.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 29.6.2020 § 243 päättänyt varata LH-tontin 529-122-1-1 Neste Markkinointi Oy:lle 31.12.2020 asti 1 860 euron varausmaksulla. Varausta on jatkettu kaupunginhallituksen päätöksellä 14.12.2020 § 400 kolmella kuukaudella 31.3.2021 asti.

Varausmaksut on määritelty Catella Property Oy:n on laatimien kyseisten tonttien markkina-arvolausuntojen perusteella. Kummankin varauksen osalta on varausaikana ilmoitettu, että tontit halutaan vuokrata, joten tonttien luovuttamiseksi on kaupunginhallituksen päätettävä tonttien hinnoittelusta.

KL-9 liiketontin 529-122-5-2 rakennusoikeuden arvoksi on määritetty 80 €/k-m² eli tontin markkina-arvoksi 2000 k-m² rakennusoikeudella 160 000 euroa. Vuosivuokra 6,2 % on siten 9 920 euroa.

Pysäköintialueen osa (LP-2) markkina-arvoksi on arvioitu 10 euroa/m² ja tarvittavan alueen koko 1700 m², jolloin alueen arvoksi muodostuu 17 000 euroa. Vuosivuokra 6,2 % on 1 054 euroa.

Huoltoasematontin (LH) 529-122-1-1 markkina-arvoksi on määritetty 600 euroa/k-m² ja rakennusoikeudella 100 k-m² markkinahinnaksi muodostuu 60 000 euroa. Vuosivuokra 6,2 % on 3 720 euroa.

Oheismateriaali

- Catella Property Oy:n arviolausunto (ei-julkinen)

-

Lisäksi tulevat tonttien lohkomiskulut ja ennakkoliittymismaksut vesi- ja jätevesiverkostoihin.

Vuokrasopimusluonnokset KL-9 liiketontista ja pysäköintialueen (LP-2) osasta sekä huoltoasematontista (LH) ovat liitteinä.

Liitteet A7 - A8, KH 31.5.2021

Hallintosäännön 22 §:n 3 -kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavatonttien hinnoittelusta ja luovutusperiaatteista.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää
- liiketontin (KL-9) 529-122-5-2 hinnaksi 160 000 euroa,
- pysäköintialueen (LP-2) hinnaksi 10 euroa/m² ja

- huoltoasematontin (LH) 529-122-1-1 hinnaksi 60 000 euroa sekä
- hyväksyy tonttien luovutusperiaatteet liitteinä olevien vuokrasopimusluonnosten mukaisesti.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 27.09.2021 § 378
1209/10.00.02.01/2021
651/10.00.02.01/2021

Valmistelija

Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Luonnonmaan perhetalon liiketontti ja pysäköintialueen osa on 3.6.2021 kaupunginjohtajan viranhaltijapäätöksellä nro 109/2021 vuokrattu Rakennusurakointi S.Tikakoski Oy:lle.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 24.6.2021. Maanvuokrasopimuksen kohdan 5.6 mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-alue sen jälkeen, kun Maanvuokrasopimuksen kohdan 4.2 mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

Oheismateriaali
- Maanvuokrasopimus

Vuokralainen S.Tikakoski Oy pyytää, että maanvuokrasopimuksen kohdassa 5.6 todettu vuokralaisen oikeus ostaa tontti vahvistetaan tekemällä kiinteistökaupan esisopimus, joka on voimassa maanvuokrasopimuksen voimassaoloajan. Vuokralaisen toimittama kiinteistökaupan esisopimusluonnos on liitteenä.

Liite A7, KH 27.9.2021

Esisopimusluonnoksen ehdot eivät ole ristiriidassa maanvuokrasopimuksen kanssa eikä estettä esisopimuksen hyväksymiselle ole.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen KL-9 liiketontista 529-122-0005-0002 ja LP-2 -pysäköintialueen 529-122-9906-1001 osasta.

Samalla kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia kiinteistökaupan esisopimukseen.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.