

## Vuokraoikeuden jatkaminen ja vuokran tarkistus / Ahjokuja 3

Ympäristölautakunta 26.10.2023 § 170

Tontin 78-4-4001-2 maanvuokrasopimus päättyy ensi vuodenvaihteessa.

Kyseessä on asemakaavan mukainen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontille rakennettu rakennus on muutettu liikerakennukseksi. Kaupunginhallitus on 27.4.2000 myöntänyt poikkeusluvan muutoksen suorittamiseksi. Liikerakennus on noin 710 kerrosneliömetrin (k-m<sup>2</sup>) suuruinen.

Kaupunginvaltuusto ei ole vahvistanut yksikköhintoja tai vuokranmäääämisperusteita teollisuustonteille, joilla sijaitsee liiketoimintaan käytettäviä rakennuksia. Tontille ehdotetaan vuosivuokraa, joka muodostuu teollisuus- ja liikerakennustontin yhdistelmästä. Asemakaavan rakennetulle liikerakennukselle vaatima maa-alue vuokrataan rakennusoikeushinnalla eli liikerakennustontin mukaisesti ja loppuosa tontista vuokrataan maapohjahinnalla eli teollisuustontin mukaisesti.

Kyseessä olevalla tontilla sijaitseva noin 710 k-m<sup>2</sup> suuruinen liikerakennus vaatisi n. 1420 m<sup>2</sup>:n suuruisen tonttialan, koska asemakaavan tehokkuusluku on e=0,50. Koko tontin pinta-alan ollessa 5773 m<sup>2</sup>, saadaan teollisuustontin pinta-alaksi 4353 m<sup>2</sup>. Teollisuustontin vuokraosuudeksi muodostuu 3.101,51 € ja liikerakennustontin vuokraosuudeksi 5.058,75 € eli yhteensä tontin vuosivuokraksi tulee 8.160,26 €.

Mikäli tontille rakennettua teollisuusrakennusta ei olisi muutettu liikerakennukseksi, kyseessä olisi kaupunginvaltuuston vahvistamien periaatteiden mukaisesti teollisuustontti. Vuokramies on tietoinen liikerakennuksen vaikutuksesta vuosivuokraan.

Ehdotus (Luukkonen)

Ympäristölautakunta päättää

1. ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että tontille 78-4-4001-2 vahvistettaisiin perusvuokraksi 8.160,26 € sidottuna tammikuun 2023 elinkustannusindeksiin ehdolla, että tontilla on enintään 710 k-m<sup>2</sup> liiketiloja,
2. vuokrata tontin 78-4-4001-2 nykyiselle vuokramiehelle kaupunginvaltuuston vahvistamalla perusvuosivuokralla 1.1.2024 – 31.12.2063 väliseksi ajaksi ilman uudisrakentamisvelvollisuutta,
3. lisätä vuokrasopimukseen pohjavesialue merkinnän ja
4. että, kyseessä on entisen vuokraoikeuden jatkamisesta.

Asian käsittely

Stephan Horn ehdotti että asia palautetaan lisäselvityksiä varten. Lautakunta oli yksimielisesti ehdotuksen kannalla.

Päätös

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian lisäselvityksiä varten.

Lisätiedot

Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 135 9287  
Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281

Ympäristölautakunta 07.03.2024 § 27  
67/10.00.02/2023

Tontilla 78-4-4001-2 on ollut liikerakennus. Liikerakennus on muutettu lämpimäksi varastorakennukseksi. Rakennusvalvonta on suorittanut hyväksytyin loppukatselmuksen 25.1.2024.

Vuokrasopimusta jatkettiin 20.12.2023 viranhaltijapäätöksellä yhdellä vuodella muutostyön loppuun saattamiseksi. Muutostyön valmistumisen johdosta tontti täyttää kaupunginvaltuuston teollisuustontin kriteerit ja tontti voidaan vuokrata tavanomaisena teollisuustonttina pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Muutostyön valmistuttua tontin vuosivuokra voidaan tarkistaa tavanomaiseksi teollisuustontin vuosivuokraksi. Tontin 78-4-4001-2 kohdalla tämä tarkoittaa 3.101,51 € vuosivuokraa sidottuna tammikuun 2023 elinkustannusindeksiin. Pitempiaikainen vuokrasopimus on mahdollista laatia alkamaan 1.1.2025.

Oheismateriaalina

- viranhaltijapäätös 20.12.2023 § 126
- loppukatselmuksen pöytäkirja

Ehdotus (Luukkonen)	Ympäristölautakunta merkitsee asian tiedoksi ja päättää tarkistaa tontin 78-4-4001-2 vuosivuokran 26.1.2024 alkaen 3.101,51 €:on sidottuna tammikuun 2023 elinkustannusindeksiin.
Päätös	Merkittiin tiedoksi.
Lisätiedot	Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 1359 287 Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281