

## Liiketontin vuokraaminen ja vuokrausehtojen vahvistaminen / Kvo-asia

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 255  
2/10.00.02/2024

Tontin 78-4-461-20 maanvuokrasopimus päättyy vuodenvaihteessa. Tontti on vuokrattuna yksityishenkilölle.

Asemakaavassa tontin kaavamerkintä on liikerakennusten korttelialue (AL). Lisäksi asemakaavassa on merkintä t=50 %, joka osoittaa, että tontin kokonaisrakennusoikeudesta 50 % saadaan käyttää tuotantotoimintaa varten. Tontin kokonaisrakennusoikeus on n. 1846 k-m<sup>2</sup>, josta siis 923 k-m<sup>2</sup> saadaan osoittaa tuotantotoimintaa varten. Rakennuslupa-asiakirjojen mukaan tontille on toteutettu n. 908 k-m<sup>2</sup> suuruinen liikerakennus, jota on laajennettu myöhemmin n. 561 k-m<sup>2</sup> tuotantotiloilla.

Kaupunginvaltuusto ei ole vahvistanut yksikköhintoja tai vuokranmääräytymisperustetta liiketonteille. Kun tontti on vuokrattu vuonna 1984, on kaupunginvaltuusto 11.4.1984 vahvistanut tontin perusvuokraksi 4.749 markkaa. Perusvuokra on muodostunut puoliksi rakennusoikeusvuokrasta ja puoliksi teollisuustonttivuokrasta. Uuden perusvuokran määrittelyssä on syytä noudattaa samaa periaatetta.

Kyseessä oleva tontin pinta-ala on 3693 m<sup>2</sup> ja tontti sijaitsee T4-hinta-alueella. Noudattaen aikaisempaa vuokran määräytymisperiaatetta tulee tontin uudeksi perusvuokraksi 8.332,33 €. Lisäehdoksi vuokralle ehdotetaan, että mikäli tontille rakennetaan yli 50 % rakennusoikeudesta liiketiloja, on kaupungilla oikeus tarkistaa perusvuokraa.

Muutoin ehdotetaan tavanomaisia teollisuustontin vuokrausehtoja tontille.

### **Liitteenä**

asemakaava, vuokrasopimusluonnos ja sijaintikartta.

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että liiketontin 78-4-461-20 perusvuokraksi vahvistetaan 8.332,33 € sidottuna tammikuun 2024 elinkustannusindeksin pistelukuun 2322 ehdolla, että tontille on rakennettu enintään 923 k-m<sup>2</sup> liiketiloja. Mikäli tontille rakennetaan enemmän liiketiloja, on vuokranantajalla oikeus tarkistaa perusvuokraa.
2. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että liiketontti 78-4-461-20 vuokrataan muutoin tavanomaisin teollisuustontin ehdoin
3. vuokrata tontin 78-4-461-20 nykyiselle vuokramiehelle kaupunginvaltuuston vahvistamalla perusvuosivuokralla 1.1.2025 – 31.12.2064 väliseksi ajaksi ilman uudisrakentamisvelvollisuutta ja pohjavesialue merkinnällä
4. että, kyseessä on entisen vuokraoikeuden jatkamisesta.

Asian käsittely	Keskustelun aikana esittelijä muutti ehdotustaan siten, että asia palautetaan valmisteluun.
Päätös	Kaupunginhalitus päätti muutetun ehdotuksen mukaan palauttaa asian valmisteluun.
Lisätiedot	Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281 Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 135 9287