

Yritystontin hinnoittelu ja vuokrausperiaatteet, Sula I, Etelä-Tuusula

Kunnanhallitus 27.10.2025
120/10.00.00/2025

Valmistelija

Virta Henrik, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Hallintosäännön mukaisesti asemakaavan mukaisten tonttien hinnoittelusta päättää kunnanvaltuusto. Kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaisesti kunnan tulee hinnoitella markkinoilla kilpailutilanteessa toimiville tahoille luovuttamansa yritys- ja tuottajamuotoiset tontit markkina-arvon mukaisesti perustuen puolueettoman arvioitsijan arvioon. Tätä hintapäätösesitystä varten kunta on tilannut kuntalain pykälän 130 mukaisesti ulkopuolisen puolueettoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan hinta-arvion. Arvion mukaan kohteen markkina-arvo on 168 - 264 euroa / k-m².

Valtuusto päätti 12.5.2025 § 70 asettaa Sulan työpaikka-alue I - asemakaavan (kaavanumero 3613) korttelin 5524 KM-5 käyttötarkoituksialueen kiinteäksi myyntihinnaksi 180 euroa / k-m² päätöksen ollessa voimassa 31.12.2025 asti. Kunnalta suunnitteluvarauksen saaneet Tekova Development Oy ja Biltema Real Estate Finland Oy ovat teettäneet alueella pohjatutkimuksen, jonka mukaan yritystontin rakentaminen vaatii mittavia paalutuksia ja muita tontin pohjanvahvistustöitä.

Alueen erittäin haasteellinen maaperä huomioiden myyntihinnaksi esitetään 170 euroa /k-m².

Hinnoiteltava kohde ja hintaesitys

Sula I, Kortteli 5524, KM-5 käyttötarkoituksialue KM-5, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontti on vielä lohkomaton.

Pinta-ala: noin 50 464 m² (pinta-ala tarkentuu lohkomistoimituksessa)

Rakennusoikeus: 17 000 k-m²

Esitys hinnaksi: 170 euroa / k-m², kiinteä myyntihinta.

Luovutustapoina myynti kiinteällä myyntihinnalla ja vuokraus kiinteästä myyntihinnasta muodostettavalla vuosivuokralla.

Vuokra-aika on 25 vuotta ja vuotuinen vuokra on 8 % myyntihinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksiin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (v. 1951, 100) siten, että yllä oleva vuokrahinta on perusvuokrana ja perusindeksilukuna sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku. Vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen 2 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen alkamisesta tontin kiinteällä myyntihinnalla. Yli 2 vuotta vuokrasopimuksen alkamisesta lunastushinta määräytyy kulloinkin laskettavan käyvän hinnan mukaan. Tontin lunastaminen omakseen edellyttää, että vuokralainen on täyttänyt tontin rakentamisvelvoitteen. Muilta osin käytetään kunnan tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää

- asettaa Sulan työpaikka-alue I -asemakaavan (kaavanumero 3613) korttelin 5524 KM-5 käyttötarkoituksen korttelinosan tulevan tontin kiinteäksi myyntihinnaksi 170 euroa / k-m² 1.12.2025 alkaen ja asettaa vuotuiseksi vuokraksi 8 % voimassa olevasta kiinteästä myyntihinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksiin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii;
- että vuokra-aika korttelin 5524 KM-5 käyttötarkoituksen korttelinosan tulevalla tontilla on 25 vuotta;
- että vuokralaisella on oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen 2 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen alkamisesta tontin vuokraushetkellä voimassa olleella kiinteällä myyntihinnalla. Yli 2 vuotta vuokrasopimuksen alkamisesta lunastushinta määräytyy kulloinkin laskettavan käyvän hinnan mukaan;
- että tämä päätös hinnoittelusta, luovutustavoista ja -periaatteista on voimassa 30.6.2026 saakka.

Päätös