

Yritystontin hinnoittelu ja vuokrausperiaatteet, Sula I, Etelä-Tuusula

Kunnanhallitus 24.11.2025 § 545
120/10.00.00/2025

Valmistelija

Virta Henrik, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Hallintosäännön mukaisesti asemakaavan mukaisten tonttien ja yritystonttien tontinosien 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 käyttötarkoitusalueen kiinteäksi myyntihinnaksi 180 euroa / k-m² päätöksen ollessa voimassa 31.12.2025 asti.

Vt. kuntakehitysjohtaja on 30.9.2025 § 67 päätöksellä myöntänyt suunnitteluvaramuksen Tekova Oy:lle päätösesityksen mukaiselle, lohkottavalle yritystontille, joka muodostuu osasta KM-5 käyttötarkoitusalueen korttelinosasta 5524. Jäljelle jäävän osan KM-5 korttelinosasta kuntakehitysjohtaja on 7.11.2025 § 7 päättänyt myydä Biltema Suomi Oy:lle valtuuston päättämään hintaan.

Suunnitteluvaramuksen saaja, Tekova Oy on pyytänyt tontin vuokraamista ostamisen sijaan. Tontin vuokraaminen edellyttää tontin vuokrausperiaatteista päättämistä ja hintapäätöksen voimassaolon jatkamista vuokrasopimuksen tekemiseksi.

Hinnoiteltava kohde ja vuokrausperiaatteet

Sula I, Kortteli 5524, KM-5 käyttötarkoitusalue KM-5 (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön). Tontti on vielä lohkoton.

Pinta-ala: noin 28 196 m² (pinta-ala tarkentuu lohkomistoimituksessa)

Rakennusoikeus: 9 500 k-m²

Esitys hintapäätöksen jatkamiseksi: 180 euroa / k-m², kiinteä myyntihinta 31.3.2026 asti vuokrasopimuksen tekemiseksi. Lohkottavan tontin hinta yhteensä 1 710 000 euroa.

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 elinkustannusindeksin 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 kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaisesti. 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 käyttötarkoituksalueen korttelinosan tulevan tontin kiinteäksi myyntihinnaksi 180 euroa / k-m² 1.1.2026 alkaen ja asettaa vuotuiseksi vuokraksi 8 % voimassa olevasta kiinteästä myyntihinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii;
- että vuokra-aika korttelin 5524 KM-5 käyttötarkoituksalueen 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 kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaisesti;
- että tämä päätös hinnoittelusta, luovutustavoista ja vuokrausperiaatteista on voimassa 31.3.2026 saakka vuokrasopimuksen tekemiseksi.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.