

669/10.00.02.01/2025

Tekova Development Oy, yritystontin vuokraaminen korttelista 5524, Sulan työpaikka-alue I, Etelä-Tuusula

Selostus Kuntakehitysjohtaja on 30.9.2025 § 67 päätöksellä myöntänyt suunnitteluvarauksen Tekova Development Oy:lle päätösesityksen mukaiselle yritystontille kortteliin 5524. Tontti on lohkomaton. Yhtiö on pyytänyt tontin vuokraamista Tekova Development Oy:n tai sen perustaman yhtiön nimiin.

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.

Valtuusto päätti 8.12.2025 asettaa Sulan työpaikka-alue I -asemakaavan (kaavanumero 3613) korttelin 5524 KM-5 käyttötarkoituksen korttelinosan tulevan tontin kiinteäksi myyntihinnaksi 180 euroa / k-m² ja asettaa vuotuiseksi vuokraksi 8 % voimassa olevasta kiinteästä myyntihinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksiin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii. Valtuusto päätti myös, että vuokra-aika korttelin 5524 KM-5 käyttötarkoituksen korttelinosan tulevalla tontilla on 25 vuotta ja 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.

Vuokrasopimuksen allekirjoittaminen kunnan puolesta edellyttää myös edellä mainitun valtuuston päätöksen lainvoimaistumista.

Vuokrattava kohde:

Sula I, Korttelin 5524 osa, osa käyttötarkoituksen KM-5 korttelialueesta liitekartan mukaisesti (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön). Tontti on vielä lohkomaton.

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

Rakennusoikeus: 9 500 k-m².

Vuosivuokra: 136 800 euroa.

Kunta hakee vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokralaisen nimiin ja kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta sekä kunnalle vuokranmaksun vakuudeksi kiinnitetyn panttikirjan, joka on suuruudeltaan viisi kertaa vuosivuokra. Kunta perii toimenpiteestä 250 e + alv 25,5 % palkkion.

Vuokrasopimus on mahdollista tehdä sähköisesti kiinteistövaihdamman palvelussa. Vuokralainen vastaa palvelun asiointimaksusta.

Vuokralainen vastaa tontin mahdollisista lohkomiskustannuksista.

Lisätiedot: elinkeinopäällikkö Toni Popovic, 040 314 4406 ja tontti-insinööri Henrik Virta p. 040 314 3545

Päätöksen peruste

Hallintosääntö, toimivalta: maankäyttö ja rakentaminen.

Liitteet Liitekartta vuokrauksen kohteesta.

Päätös

Päätän, että

- Tuusulan kunta vuokraa 25 vuodeksi Sulan työpaikka-alue I-nimiseltä asemakaava-alueelta Etelä-Tuusulasta Tekova Development Oy:lle tai sen perustaman yhtiön nimiin 136.800 euron vuosivuokralla ja muutoin vuokrasopimuksessa tarkemmin määritellyin ehdoin liitekartan mukaisesti noin 14.078 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-2-390, noin 12.962 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-3-386 ja noin 1.156 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 858-401-6-405. Määräalojen yhteispinta-ala on noin 28.196 m² ja niiden muodostamalla tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 9.500 k-m². Määräalat muodostavat tontin käyttötarkoituksalueen KM-5 korttelialueella 5524 (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön). Tontti on vielä lohkomaton. Ennen vuokrasopimuksen tekemistä tontti saatetaan lohkoa. Lohkomisen kustannuksista vastaa vuokralainen.
- tämä päätös on voimassa 31.3.2026 saakka. Mikäli sopimusta ei ole päätöksen voimassaoloaikana allekirjoitettu, tämä päätös raukeaa.

Päätöksen allekirjoitus

Andersson Albert
kuntakehitysjohtaja

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti Tuusulan kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Lisätiedot/valmistelija:

Virta Henrik, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Nähtävilläolo

Päätös julkaistaan kunnan yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksi Tekova Development Oy, kuntakehityslautakunnan pj. ja varapj., maankäyttöpäällikkö, elinkeinopäällikkö, elinvoimajohtaja, maankaytto@tuusula.fi, taloushallinto/talouspäällikkö, rahoitussuunnittelija ja talouspalvelut@tuusula.fi, maankäyttö/ Huhtala, Virta, Åhlgren (sop.rek.)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusosoitus kuntakehityslautakunta