Sammonmäki IV, KMTY-korttelin yritystonttien hinnoittelu, Focus-alue

Kunnanhallitus 26.10.2026 § 388

Valmistelija Palkki Tuija, 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 kolme ulkopuolisen puolueettoman auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan hinta-arviota. Arvioiden vaihteluvälin mukaan kohteen markkina-arvo on 144 - 242 euroa / k-m^2.

Hinnoiteltava kohde

Sammonmäki IV, Kortteli 9508, kaavamerkintä KMTY (Toimitila- ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Kortteli voidaan jakaa useampaan tonttiin. Tontit ovat vielä lohkomattomia.

Pinta-ala: noin 47 084 m² (tonttien pinta-alat tarkentuvat lohkomistoimituksessa)

Rakennusoikeus: 21 188 k-m²

Esitys hinnaksi: 230 euroa / k-m².

Luovutustapa

Luovutustapoina on myynti kiinteällä myyntihinnalla tai 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.

Muilta osin käytetään kunnan tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja.

Esittelijä kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että valtuusto päättää

- asettaa Sammonmäki IV asemakaava-alueen KMTY-korttelin 9508 rakennusoikeuden kiinteäksi myyntihinnaksi 230 euroa/k-m²;

- että tontit voidaan vaihtoehtoisesti vuokrata, jolloin vuotuinen vuokra on 8% edellä mainitusta kiinteästä myyntihinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii;

- että vuokratessa vuokra-aika 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 31.12.2027 saakka.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.

Valtuusto 9.11.2026
2364/10.00.00/2026

Päätösehdotus

Valtuusto päättää

- asettaa Sammonmäki IV asemakaava-alueen KMTY-korttelin 9508 rakennusoikeuden kiinteäksi myyntihinnaksi 230 euroa/k-m²;

- että tontit voidaan vaihtoehtoisesti vuokrata, jolloin vuotuinen vuokra on 8% edellä mainitusta kiinteästä myyntihinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii;

- että vuokratessa vuokra-aika 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 31.12.2027 saakka.

Päätös