

Kaupungin teollisuustonttien luovutusehtojen ja -hintojen päivittäminen vuodesta 2025 alkaen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 09.10.2024 § 138
724/10.00.02/2024

Valmistelija

Kaupungeingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten kaupungin teollisuustonttien luovutusehdot ja -hinnat on viimeksi vahvistettu Paraisten kaupunginvaltuustossa 11.6.2019 §:ssä 58. Molempia ehdotetaan päivitettävän 1.1.2025 alkaen siten, että kaupunki säilyttää luovutushinnat nykyisellä kohtuullisella tasolla ja ottaa käyttöön uuden vuokrasopimusmallin, jossa sopimusehdot ovat selkeämmät ja löyhemmät.

Nykyiset luovutushinnat tulivat voimaan 1.1.2020. Luovutushintoja on päivitettävä tasaisin väliajoin, jotta luovutukset noudattaisivat kuntalain (410/2015) 130 §:n vaatimuksia. Vaatimuksena on, että kunnan omistamat maat luovutetaan markkina-arvon mukaiseen hintaan (käypään hintaan), jotta ei annettaisi kiellettyä valtiontukea.

Vuonna 2019 hinnat päätettiin vahvistaa 10 prosenttia alle ehdotetun summan, eli arviointihaarukan alapäähän. Uusi arviointi osoittaa, että nyt olisi mahdollista toimia samoin ja siten säilyttää nykyiset hinnat. Hintojen säilyttämistä kohtuullisella tasolla perustellaan sillä, että viiden viime vuoden korkeasta inflaatiosta (18 %) huolimatta, teollisuustonttien hintakehitys on pysähtynyt tai jopa laskenut koko maakunnassa. Teollisuustonttien mediaaniarvo/m² on laskenut 14 prosentilla 15 eurosta/m² 13 euroon/m². Naapurikunnassa Kaarinassa tonttien hinnat ovat 14–20 euroa/m². Näin ollen nykyiset tonttien hinnat ovat maakuntamediaanin alapuolella ja naapurikunnassa hinnat ovat melkein kaksinkertaiset. Uusien teollisuustonttien kysyntä on ollut heikkoa, mikä puoltaa osaltaan hintatason säilyttämistä nykyisellä tasolla, mutta hintojen laskeminen edelleen tästä ei ole mahdollista.

Voimassa oleva hintataulukko

Alue	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus	Myyntihinta €/m ² (/k-m ²)	Korotus nykyisestä hinnasta
Lehtiniemi	TY-6	e=0.2	9 €/m ² (45 €/k-m ²)	1,3
	KTY-6	e=0.3	12 €/m ² (40 €/k-m ²)	1,5
	KTY-8	e=0.2	10 €/m ² (50 €/k-m ²)	1,3
	KTY-7	e=0.3	12 €/m ² (40 €/k-m ²)	1,5
Norrbynhar	T-5	e=0.15	8 €/m ² (53,3)	1,3

Alue	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus	Myyntihinta €/m ² (/k-m ²)	Korotus nykyisestä hinnasta
Ju	TPV ²	e=0.2	9 €/m ² (45 €/k-m ²)	1,5
	TY-8	e=0.2	9 €/m ² (45 €/k-m ²)	1,5
	TP ²	e=0.3	11 €/m ² (36,7 €/k-m ²)	1,8
	T-2	e=0.3	11 €/m ² (36,7 €/k-m ²)	1,8
Isoniitty	TY-2	e=0.2	9 €/m ² (45 €/k-m ²)	1,3
Finbynlaakso	TP ²	e=0.3	8 €/m ² (26,7 €/k-m ²)	2,3
	TY-5	e=0.15	5 €/m ² (33,3 €/k-m ²)	1,4
	TPV1	e=0.3	8 €/m ² (26,7 €/k-m ²)	2,3
Jussinniitty	KTY-1	e=0.2	10 €/m ² (50 €/k-m ²)	1,3
Nauvo	KTY-1	e=0.4	11 €/m ² (27,5 €/k-m ²)	-

Kaksi parannettua ja tasoitettua tonttia palaa kaupungin hallintaan. Kun parannetut tontit luovutetaan myöhemmin, tämä otetaan huomioon hinnassa 3–5 euron/m² lisähintana. Jotkin kunnat ovat käyttäneet 10 euroa/m². Toinen näistä tonteista on Lehtiniemessä sijaitseva tontti, joka on väliaikaisesti vuokralla siltahanketta varten ja toinen sijaitsee Nauvon Sjöstrandintiellä.

Luovutusehtoja ei muutettu vuonna 2019, ja perusehdot ehdotetaan säilytettävän, mutta tiettyjä yksityiskohtia muutettavan. Perusehdot ovat, että tontit annetaan aina ensin vuokralla, mutta haltija voi lunastaa tontin rakentamisveloitteen täytettyään. Rakentamisveloitteen mukaan 30 prosenttia mahdollisesta rakennusoikeudesta tulee käyttää hyväksytyjen lupien mukaisesti siten, että rakentaminen on aloitettu kolmen vuoden kuluessa ja saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa. Indeksiin sidottu vuosittainen lähtövuokra on 5 prosenttia eri teollisuusalueiden yksikköhinnasta.

Muutokset vuokrasopimukseen ovat osittain selkeyttäviä, eli sisältö on sama, mutta muotoilu selkeämpi. Esimerkiksi kohdan 3.5 otsikko oli aikaisemmassa versiossa ”Oikeus alueen luovuttamiseen kolmannelle”. Kohdassa kielletään mahdollisuus vuokrata vuokraoikeus osittain tai kokonaan alivuokralaiselle. Tämä kohta on sekoitettu kohtaan 6.2 ”Vuokraoikeuden siirtäminen”, joka viittaa oikeuteen myydä koko vuokraoikeus eteenpäin kolmannelle osapuolelle. Uudessa versiossa kohdan 3.5 otsikko on ”Alivuokraus” ja kohdan 6.3 ”Vuokraoikeuden siirtäminen”, mikä kuvaa paremmin kohtien eroja.

Sopimussakko muuttuu korkeasta kertaluonteisesta summasta 10-prosenttiseen toistuvaan uhkasakoon jokaiselta alkaneelta vuodelta asian korjaamiseen asti, esimerkiksi rakentamisveloitteen täyttämättä jättämisen vuoksi. Sopimusmalliin on lisätty rajoitus, jonka mukaan tontin saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle vapaasti vasta rakentamisveloitteen täyttymisen jälkeen. Uhkasakkotaso ja menettelytapa ovat vastaavanlaisia kuin erityyppistä asumista varten tarkoitettujen tonttien kohdalla.

Kaupungin mahdollisuudesta vaatia vakuuksia sopimuksen mukaisiin veloitteisiin tulee joustavampi sekä kaupungin että vuokralaisen osalta. Aikaisemmin tämä on järjestetty kiinnityksenä vuokraoikeuteen, mutta uudessa mallissa voidaan hyväksyä myös muuntyyppisiä vakuuksia. Tyyppillinen vakuuden taso on noin 2–3 kertaa vuotuinen vuokra.

Huomattava käytännön helpotus on vuokra-alueen aitaamista koskevan vaatimuksen poistaminen vuokrasopimuksesta. Alueen aitaaminen on ajoittain koettu vaikeaksi ja jopa esteeksi. Vaikka vaatimus poistetaan vuokrasopimuksesta, asemakaavaan voi sisältyä vaatimus alueen aitaamisesta, joka voi koskea myös tietyyppistä toimintaa, kuten esimerkiksi polttoainesäiliöitä.

Liite

Vuokrasopimusmalli

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa, että kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto päättää päivittää luovutusehtoja ja -hintoja oheisen vuokrasopimusmallin ja alla olevan hintataulukon mukaisesti.

Alue	Pinta-ala (m ²)	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus	Myyntihinta €/m ²
Lövnäs / Lehtiniemi	75976	TY-6	e=0.2	8.1
	58183	KTY-6	e=0.3	10.8
	*Tasoitettu 13780	KTY-6	e=0.3	13.8
	12178	KTY-8	e=0.2	9.0
	4280	KTY-7	e=0.3	10.8
Norrbyåsen / Norrbyharju	15859	T-5	e=0.15	7.2
	3769	TPV ²	e=0.2	8.1
	3556	TY-8	e=0.2	8.1
	6839	TP ²	e=0.3	9.9
	14062	T-2	e=0.3	9.9
Storäng / Isoniitty	4873	TY-2	e=0.2	8.1
Finbydal / Finbylaakso	16279	TP ²	e=0.3	7.2
	3033	TY-5	e=0.15	4.5
	30956	TPV1	e=0.3	7.2
Jonsäng / Jussinniitty	3063	KTY-1	e=0.2	9.0
Nagu / Nauvo	6504	KTY-1	e=0.4	9.9
	*Tasoitettu 2130	KTY-1	e=0.4	12.9

*Tasoitettu = Tasoitettu kenttä suodatinkankaalla ja murskekerros, joka kantaa kuorma-auton

Tasoitettut tontit voidaan luovuttaa yllä olevan arvon mukaiseen hintaan, johon lisätään 3 euroa/m².

Luovutusehdot ja -hinnat tulevat voimaan 1.1.2025 alkaen. Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa, että kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto päättää päivittää luovutusehtoja ja -hintoja oheisen vuokrasopimusmallin ja alla olevan hintataulukon mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Lopullisen päätöksen jälkeen: Kaupungeodeetti, maankäyttöinsinööri
sopimussihteeri, maanmittaussihteeri, yrityskehittäjä