

Ilvesvuoren yritysalueen kortteliin no. 2421 muodostettavaa työpaikkatonttia koskeva esisopimus

Kunnanhallitus 01.02.2021 § 35
87/10.00.02.00/2021

Ilvesvuoren yritysalueella Ilvesvuorenkadun ja vanhan Hämeenlinnanväylän välissä sijaitsevaan kortteliin no. 2421 on jo luovutettujen KTY-tonttien ohella asemakaavassa osoitettu liiketontti sekä pysäköintialue. Kyseinen liiketontti 543-2-421-1 on kooltaan 1719 m² ja sillä on rakennusoikeutta 500 k-m². Pysäköintialueeksi on osoitettu noin 4200 m² ja sille on mahdollista sijoittaa myös polttoaineen jakelupiste. Pysäköintialueen ajateltu käyttötarkoitus on ollut rekkaparkki.

On epätodennäköistä, että kyseiselle liiketontille löytyy toimija. Rekkaparkille puolestaan on tarvetta niin kunnassa kuin pääkaupunkiseudullakin. Kyseinen sijainti palvelisi parkkialueena kuitenkin vain lähinnä lähellä sijaitsevia yrityksiä. Samaan aikaan kunnan yritystonttivaranto on vähenemässä.

Kyseinen alue onkin asemakaavaa muuttamalla räätälöitävissä noin 6000 m² kokoiseksi työpaikkatontiksi. Ilvesvuoren muiden vastaavien tonttien tapaan muodostettavan tontin käyttötarkoitukseksi tulisi toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja rakennusoikeus määräytyisi tehokkuuden 0,5 mukaan. Voimassa olevan hinnoittelun mukaisesti tontin hinnaksi tulisi 75 €/k-m².

Yhtymä R-10 Oy on yksityisten suomalaisten sijoittajien omistama kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiö vuokraa pääasiassa tuotanto- ja varastotiloja pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa. Vuokrattavat kiinteistönsä yhtiö sekä ostaa että rakennuttaa itse. Nurmijärvellä Yhtymä R-10 omistaa jo kiinteistön osoitteessa Ilvesvuorencatu 7.

Mikäli edellä kuvattu tontti muodostetaan kaavamuutoksella, Yhtymä R-10 Oy on valmis ostamaan kyseisen tontin. Yrityksellä on tarkoitus rakentaa kohteeseen toimitilat asiakasyrityksilleen. Tässä vaiheessa kaupasta tehtäisiin esisopimus, jossa sovitaan lopullisen kaupan ehdoista ja muista kaupassa huomioitavista tekijöistä. Näitä ovat ainakin:

1. Lainvoimainen asemakaava, jolla mahdollistetaan tavoitteen mukaisen tontin muodostaminen ja suunniteltu toimitilarakentaminen kyseiselle uudelle tontille.
2. Muodostettavan tontin tulee olla rakentamiskelpoinen eli sillä ei ole rakentamista estäviä rakennelmia tai rakenteita.
3. Esisopimukseen kirjataan ennakkomaksu tai muu vakuusjärjestely sitä varten, että kunta saa kustannuksiaan katettua, mikäli ostaja vetäytyy hankkeesta ilman pätevää syytä ennen lopullisen kaupan ehtojen täyttymistä. Ennakkomaksu hyvitetään tontin hinnassa lopullisen kaupan yhteydessä. Kunta sitoutuu palauttamaan ennakkomaksun täysimääräisenä tai vapauttamaan vakuuden, mikäli kunta ei kykene täyttämään kaupan ehtoja.
4. Esisopimukseen kirjataan sopimussakko, jonka osapuolet ovat velvollisia korvaamaan toisilleen, jos ne vetäytyvät lopullisen kaupan tekemisestä, vaikka sovitut edellytykset kaupalle ovat täyttyneet. Samaan yhteyteen kirjataan ne tapaukset, joissa osapuolet voivat purkaa sopimuksen ilman sopimussakkoa. Tällainen on esimerkiksi loppukäyttäjien vetäytyminen hankkeesta ostajasta riippumattomista syistä.

Esisopimuksen allekirjoituksen myötä kunta aloittaa asemakaavamuutosprosessin kohteessa. Lopullinen kauppa tontista solmitaan erillisellä kauppakirjalla sen jälkeen, kun edellä esitetyt

kaupanteon edellytykset ovat täyttyneet. Kaupalla kunta luovuttaa ostajalle asemakaavan muutoksella muodostettavan noin 6000 m2 suuruisen tontin (koko tarkentuu kaavaprosessissa). Uusi tontti muodostuu nykyisestä liiketontista 543-2-421-1 sekä sen pohjoispuolisesta pysäköintialueesta. Kohde on merkitty liitteinä oleviin karttoihin.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää, että kunta luovuttaa Yhtymä R-10 Oy:lle selostusosassa mainitun myöhemmin muodostettavan noin 6000 m2 suuruisen toimitilarakennusten korttelialueen tontin. Luovutettava tontti käsittää liiketontin 543-2-421-1 sekä sen pohjoispuolisen pysäköintialueen. Kauppahinta on tontin rakennusoikeusperusteinen 75 euroa/k-m2. Luovutuksesta tehdään ensin esisopimus ja lopullinen kiinteistön kauppa sen jälkeen, kun esisopimuksessa mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet. Esisopimus on allekirjoitettava kahden kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Valmistelija

elinkeinojohtaja Marko Järvenpää

Päätös

Hyväksyttiin esitys.

Jakelu

Taneli Heikkilä
Hannu Kujala
Riku Hellgren
janne.helekorpi@r-10.fi
jari.happonen@r-10.fi