

Muodostettavan tontin vuokraaminen TSV-Invest Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 11. Miukin kaupunginosasta korttelista 21

KH 19.05.2025 § 182

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

TSV-Invest Oy hallitsee maanvuokrasopimuksella noin 2000 m²:n maa-alueetta Tornionjoen rannan tuntumassa 11. Miukin kaupunginosassa, jossa aiemmin on sijainnut Tornion Akut ja jolta maanvuokrasopimus on keskinäisellä siirtynyt TSV-Invest Oy:lle. Sopimus on voimassa toistaiseksi yhden vuoden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Yhtiö on sopimuksen siirron jälkeen hakenut alueelle asemakaavamuutosta asuinkerros-talohankkeen toteuttamiseksi ja yhtiölle on tehty alueelle suunnittelu-varaus. Hankkeen toteutuminen edellyttää uuden maanvuokrasopimuksen laatimista yhtiön kanssa, koska nykyinen sopimus vuokra-alueineen ei vastaa voimassaolevaa asemakaavatilannetta, eikä tonttijakoa eikä sopimus muutoinkaan oikeuttaisi rakentamiseen ehtojensa puolesta.

TSV Invest Oy on pyytänyt Tornion kaupunkia vuokraamaan TSV Invest Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun liitekartan mukaisesta 11. Miukin kaupunginosan 21. korttelin pohjoisosasta muodostettavan tontin siten, että tontti käsittää rakennusoikeutta puolet koko korttelin 6600 k-m²:n rakennusoikeudesta eli 3300 k-m² ja tontti on pinta-alaltaan puolet koko korttelista eli noin 2203 m². Vuokra-alueen eli muodostettavan tontin ulottuvuudet tarkennettaisiin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Yhtiöllä on tarkoitus aloittaa asuinkerrostalokohteen rakentaminen kesän 2025 aikana. Tontilla sijaitsee yhtiön omistuksessa oleva vanha liikerakennus, joka puretaan uuden rakentamisen tieltä. Tällä hetkellä kortteliin on jo muodostettu rekisteritontit 1 ja 2 ja muodostettava tontti tulee poikkeamaan voimassaolevasta tonttijaosta, mutta alueelle voidaan laatia uusi tonttijako toteutussuunnitelman mukaan, jonka perusteella korttelin 21 tontit lohkotaan uudelleen.

Kohteen rakennusoikeudesta on teetetty ulkopuolinen rakennusoikeuden arvonmääritys laaditun asemakaavan perusteella syksyllä 2024 vuokratason määrittämiseksi. Kuntalain 130 §:n mukaan Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Teetetyn arvion mukaan rakennusoikeuden arvo ko. tontilla on noin 225 e/k-m² arvioinnin tarkkuuden ollessa +/- 15 %. Tornion kaupungissa on vuokraustilanteissa käytössä periaate, jonka mukaan maanvuokran määrä on 5,5 % tontin laskennallisesta myyntihinnasta. Asiasta on käyty neuvotteluja yhtiön kanssa loppuvuoden 2024 ja alkuvuoden 2025 aikana ja yhtiö on esittänyt perusteluita tehdystä arviosta poikkeamiseen. Kuntaliiton ohjeiden (www.kuntaliitto.fi) mukaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella kauppahinta voi olla käypää hintaa alempi, mikäli siihen on objektiivisesti arvioiden hyväksyttävät perusteet. Tässä kyseisessä tapauksessa voitaneen ottaa huomioon yhtiön esittämiä perusteita, mm. kiinteistöllä olevan rakennuksen purkukustannukset ja perustamistavasta (paalutus) aiheutuvat kustannukset. Neuvotteluissa on päädytty lopputulemaan 170 e/k-m² hinnoittelun perusteeksi, jota voidaan esittää. Em. 5,5 %:n periaatteen mukaan muodostettavan tontin pinta-alaltaan noin 2203 m² vuokraksi sen rakennusoikeuden 3300 k-m² perusteella

muodostuisi täten 30.855,00 e/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2332.

Elinkeinotyöryhmä on myös asiaa käsitellyt kokouksissaan ja esittää, että em. muodostettava tontti vuokrataan TSV Invest Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun em. hinnoitteluperiaatteella. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Muista ehdoista todettakoon, että muodostettavaa tonttia varten perustetaan kulkuoikeusrasite korttelin eteläpuoliselle tontille tonttien lohkomisen yhteydessä, jotta tontille kulku on mahdollista. Kulkuoikeusrasitteen sijainti ja leveys osoitetaan maanvuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä.

Lisäksi maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä voidaan purkaa nykyinen maanvuokrasopimus noin 2000 m²:n maa-aluetta koskien Tornion kaupungin ja TSV Invest Oy:n välillä.

Päätöksen jälkeen alueelle tulee laatia uusi tonttijako, jonka jälkeen tontti voidaan lohkoa ja johon vuokraoikeus jatkossa kohdistuu.

Liite	Karttaote Vuokrauspyyntö
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kujala Jukka
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää vuokrata TSV Invest Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Tornion kaupungin Miukin 11. kaupunginosan korttelin 21 pohjoisosasta muodostettavan tontin pinta-alaltaan noin 2203 m². Tontin ulottuvuudet tarkennetaan maanvuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä, jonka perusteella laaditaan uusi tonttijako ja suoritetaan tonttien lohkomiset. Vuokra-aika on 50 vuotta ja vuosivuokra on 30.855,00 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2332. Vuokramiehen on rakennettava tontille kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen laatimisesta. Ellei vuokramies täytä rakentamisvelvollisuutta määräajassa, kaupungilla on oikeus sanoa vuokrasopimus irti, jollei kaupunki ylivoimaisen esteen takia eri hakemuksesta myönnä vuokramiehelle lykkäystä rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen nähden. Muut vuokrausehdot ovat edellä mainitut ja muutoin tonttien maanvuokrasopimuksissa käytetyt tavanomaiset ehdot.</p> <p>Vuokrauspäätös on voimassa 31.12.2025 saakka, johon mennessä tontin vuokrasopimus on tehtävä. Muutoin tämä päätös raukeaa.</p> <p>Maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa päätöksen jälkeen rakennusluvan vireille saamiseksi, mutta lopullisesti sopimus sitoo kaupunkia, kun vuokrauspäätös saa lainvoiman.</p> <p>Pöytäkirja tarkistetaan kokouksessa tämän asian osalta.</p>
Päätös	Hyväksyttiin. _____

Kaupunginhallituksen päätöksen 19.5.2025 § 182 jälkeen on ilmennyt, että Tornion kaupungin hallintosäännön (§ 24 kaupunginhallituksen päätösvalta kohta 2) mukaan asiassa päätösvaltainen toimielin on kaupunginvaltuusto, koska vuokrasopimuksen arvo koko sopimuskaudelta ylittää kaupunginhallituksen päätösvalaksi rajatun 0,5 miljoonaa euroa.

Koska asiassa on tapahtunut edellä selostettu menettelyvirhe, on asiassa tehtävä hallintolain 50 §:n mukainen itseoikaisu.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

vuokrata TSV Invest Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Tornion kaupungin Miukin 11. kaupunginosan korttelin 21 pohjoisosasta muodostettavan tontin pinta-alaltaan noin 2203 m². Tontin ulottuvuudet tarkennetaan maanvuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä, jonka perusteella laaditaan uusi tonttijako ja suoritetaan tonttien lohkomiset. Vuokra-aika on 50 vuotta ja vuosivuokra on 30.855,00 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin pistelukuun 2332. Vuokramiehen on rakennettava tontille kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen laatimisesta. Ellei vuokramies täytä rakentamisvelvollisuutta määräajassa, kaupungilla on oikeus sanoa vuokrasopimus irti, jollei kaupunki ylivoimaisen esteen takia eri hakemuksesta myönnä vuokramiehelle lykkäystä rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen nähden. Muut vuokrausehdot ovat edellä mainitut ja muutoin tonttien maanvuokrasopimuksissa käytetyt tavanomaiset ehdot.

Päätös

Hyväksyttiin.
