

## Teollisuustonttien hinnoittelu ja luovutusmenettely, TY-4 kortteli 428 Sorajyvän yritysalue, Välppäkatu ja Silttikatu Leppävesi

Kunnanhallitus 08.08.2022 § 152  
635/10.00.02.00/2022

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 3538 258

Lintumäen ja Korpelan asemakaava (Leppävesi) on hyväksytty valtuustossa kesällä 2021. Kaavaan sisältyy teollisuusrakennusten korttelialueita, joista osalle ollaan toteuttamassa kunnallistekniikkaa vuoden 2022 aikana. Uutta katua rakennetaan yhteensä noin 180 m (Välppäkatu ja Silttikatu), jonka jälkeen korttelin 428 alueelle pääsee rakentamaan.

Kadunrakentamisen lisäksi kunta on toteuttamassa korttelialueella esirakentamista. Esirakentaminen käsittää olemassa olevien maamassojen siirtämistä teollisuuskortteleiden 426–428 välillä siten, että rakennuspaikat tasoittuvat ja helpottavat varsinaisen rakennushankkeen toteuttamista. Esirakentamisen kustannukset kirjataan käyttöomaisuuskirjanpidossa maa- ja vesialueiden investointeihin.

Korttelissa 428 on yhteensä noin 5,0 ha teollisuustonttimaata (rakennusoikeutta noin 20 100 k-m<sup>2</sup>). Alue on ns. suurkortteli, joka voidaan jakaa useammaksi rakennuspaikaksi yritystoiminnan tarpeen mukaan.

EU:n valtioneuvoston päätösten mukaan kunnat eivät saa omilla toimillaan vääristää markkinoiden toimintaa, mikä vaikuttaa mm. kunnissa kiinteistökauppojen tekemiseen. Markkinaehtoinen hinta voi määräytyä esim. julkisen tarjouskilpailun tai ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan arvion mukaan. Kunnan kannalta ei ole järkevää luovuttaa yritystontteja pelkän hinnan perusteella, vaan kiinnittää huomioita yritystoiminnan laatuun, monipuoliseen yrittämiseen, työpaikkojen määrään ja rakennushankkeen kokoon. Näin ollen kunnan kannattaa myydä tai vuokrata tontit hakemusten tai neuvotteluiden perusteella tontin tarpeen ja yritystoiminnan laadun mukaan. Tontin voisi ostaa tai vuokrata yrityksen toiveen mukaan.

Maankäytön tulosyksikkö on hankkinut ulkopuolisen ja riippumattoman arvion teollisuusrakennuspaikkojen markkina-arvosta alueella. Arviolausunto on päivätty 22.6.2022 ja sen mukaan korttelin 428 teollisuusrakennuspaikkojen arvo vapailla markkinoilla on noin 10 euroa/m<sup>2</sup> (arvion tarkkuus +/- 20 %). Arviolausunnon laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA, yleisauktorisoitu).

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että Sorajyvän yritysalueen TY-4-korttelista 428 luovutetaan rakennusmaata seuraavin ehdoin:

Rakennuspaikat myydään tai vuokrataan hakijan toiveen mukaisesti. Myyntihinta on 10 euroa/m<sup>2</sup>. Vaihtoehtoisesti vuotuinen perusvuokra on 5 % myyntihinnasta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.

Rakennuspaikan saajat valitaan tarveharkinnan ja yritystoiminnan laadun mukaan.

Rakennuspaikat varataan maankäyttöpäällikön päätöksellä rakennushankkeen suunnittelua varten tarpeen mukaan 1-12 kuukaudeksi. Varausaika voi olla pidempi, jos siihen on erityinen syy. Yhden vuoden (12 kk) varausmaksu on 2 % myyntihinnasta, mutta kuitenkin vähintään 30 euroa/kk. Varausmaksu hyvitetään maksettuna kauppahintana varausaikana tehdyn kaupan yhteydessä. Muussa tapauksessa varausmaksua ei palauteta tai hyvitetä.

Ostaja/vuokraaja vastaa rakennuspaikkojen lohkomiskustannuksista.

Rakennuspaikoille määrätään rakentamisvelvoite ja vallintarajoitus sekä sopimussakko sopimusvelvoitteiden täyttymisen vakuudeksi.

Maankäyttö valtuutetaan määrittämään tarkemmat varaus- ja luovutusehdot sekä laatimaan kauppakirjat ja maanvuokrasopimukset.

Päätös

Arto Åkerman esitti asian palauttamista valmisteluun. Esitystä ei kannatettu.

Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.