

Tontinluovutusperiaatteet

Sillanniitty KM-1 -tontti

15.5.2023



1. Tontti ja kaavamääräykset

Kyseessä on Muuramen keskustaajaamaan valtatie 9 varteen sijoittuva liikerakennusten kortteli-alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja 20 000 kem², josta päivittäiskaupan tiloja saa olla enintään 2000 kem².

Pääkäyttötarkoitusta varten rakennetun kerrosalan lisäksi alueelle saa rakentaa tiloja yksityisiä ja/tai julkisia vapaa-ajan palveluja varten suhteessa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen suunniteltuun kerrosalaan seuraavasti:

- yksikerroksisena 50 % pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennetun kerrosalan määrästä
- muuhun kuin maantasokerrokseen tai kellariin sijoitettuna pääkäyttötarkoitusta varten rakennetun kerrosalan verran.

Tontilla tulee olla riittävästi autopaikkoja kaikkia tontille sijoittuvia käyttötarkoituksia varten seuraavasti:

- 1 autopaikka liike- ja toimistorakennusten 40 kem² kohti
- 1 autopaikka vapaa-ajan palvelujen 80 kem² kohti

Alueella sallitaan polttoainejakelu.

Autopaikkoja voi sijoittaa rakennuksen kellarikerrokseen. Ulos sijoitettavien autopaikkojen yhteyteen on sijoitettava vähintään yksi puu viittä autopaikkaa kohti.

Rakennukset tulee rakentaa korttelialueittain yhteensopivaa rakennustapaa noudattaen.

Koska alue sijaitsee näkyvällä paikalla, on julkisivuissa ja lähiympäristön käsittelyssä kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin.

Pyyppölän- ja Sillanniityntien katualueiden Rajalan asuntoalueen puoleisille länsireunoille on istutettava ympärivuotisesti suojaavia puita ja pensaita.

Kaikki jätevedet on johdettava kunnan viemäriin. Viemäröinti on tarvittaessa järjestettävä kiinteistökohtaisesti kiinteistön omalla kustannuksella, ellei liittyminen kunnan viemäriin ole muuten mahdollista.

Niskaojat: Rakennuspaikalle tulee tehdä metsä-, puisto- tai vastaavanlaisilta rakentamattomilta alueilta tulevien vesien pois johtamiseksi painanne tai oja. Painanne tai oja tulee tehdä rakennuspaikan rajalle ja omalle puolelle. Jos ojassa tai painanteessa olevia vesiä ei voi imeyttää rakennuspaikalla, on ne ohjattava hallitusti kunnan hulevesijärjestelmään tai avo-ojiin.

Hulevedet: Hulevedet on mahdollisuuksien mukaan viivytettävä tai imeytettävä tontilla ennen kuin ne johdetaan avo-ojiin.

Hulevesiojat: Rakennuspaikan omistajan on johdettava rakennuspaikan hulevedet hallitusti ojien/painanteiden kautta kunnan hulevesijärjestelmään, avo-ojiin tai rakennusluvassa määritettyyn paikkaan, ellei niitä voi imeyttää rakennuspaikalla. Rakennuspaikkojen yhteisen ojan/painanteen tekeminen ja hoitaminen kuuluu rakennuspaikkojen omistajille ja sen toteuttaminen vaatii keskinäisen sopimuksen.

Käsittelysuunnitelma: Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaanlukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

2. Luovutus

Tontti (1400-1, tilat 500-402-2-261 Sillanniitty ja 500-402-5-384 Palomäki) luovutetaan myymällä.

Tontin hinnoittelusta päättää kunnanvaltuusto. Tontin luovutuksesta vastaa kunnanjohtaja kunnanhallituksen määrittämien ehtojen puitteissa.

3. Luovutusmenettely

Hintaperiaatteet

Vähittäiskaupan suuryksikön korttelialueen (KM-1) kauppahinta määräytyy kuntalain 130 §:n mukaisesti puolueettoman ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan hinnanmääritykseen. Hinta-arviot on pyydetty kahdelta eri toimijalta maaliskuussa 2023.

Hinnanmäärityksen perusteella KM-1 tontin pohjahinnaksi hinnaksi asetetaan 1 600 000 euroa (40 euroa / Kem2). Päätös tontin hinnasta on tehty valtuustossa 22.5.2023.

Valintaperiaatteet

Tontin saaja valitaan hakijoiden joukosta laatuperusteisesti. Valinnassa tarkastellaan mm. toiminnan sisältöä ja laatua, asemakaavan mukaisuutta sekä rakentamisen laajuutta. Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useampi hakemus, valitaan tontin saaja hakijoiden joukosta laatuperusteisesti, ennalta määrättyjen ja läpinäkyvien kriteerien mukaisesti.

Arviointiperusteet ovat:

- Työllisyysvaikutukset
- Hanke täydentää kunnan elinkeino- ja palvelurakennetta
- Tarjoushinta
- Rakentamisen aikataulu

Tonttia ei luovuteta henkilölle/yritykselle, jolla on hallinnassaan kunnan luovuttama tontti, jonka rakentamisvelvoite on täyttämättä.

4. Tontin varaus

Myyntipäätös ja varausaika

Tontin varaushakemuksen perusteella tontista tehdään myyntipäätös, jolla tontti pidetään varattuna hakijalle 8 kuukautta päätöksestä.

Tontin varaajalta peritään 1 %:n suuruinen varausmaksu myyntihinnasta, jota ei hyvitetä kaupan yhteydessä.

Varaukselle on mahdollista hakea hakemuksella kerran 8 kuukauden jatkoaikaa, tällöin peritään uusi 1 %:n suuruinen varausmaksu, jota ei hyvitetä kaupan yhteydessä.

Tonttivarauksen aikana varaaja voi toteuttaa maaperätutkimuksia kunnan luvalla. Varaus ei oikeuta muihin toimenpiteisiin tai tarvikkeiden varastointiin tontilla.

Tontin varaaja veloitetaan noudattamaan alueen kaavamääräyksiä sekä alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita.

Tontin varauspäättös tehdään hakijalle. Hakija ei voi siirtää varausta kolmannelle osapuolelle.

Varauksen raukeaminen

Ellei kauppaa ole tehty varausajan kuluessa, luovutus päätös raukeaa ja tontti siirtyy vapaana tonttina haettavaksi. Varausmaksua ei palauteta.

Kunnalla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan veloitteistaan.

Kunnalla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

5. Myynti luovutusmuotona

Kauppahinta, joka määräytyy tonttia koskevan hinnoittelupäätöksen perusteella, laskutetaan asiakkaalta ja omistusoikeus siirtyy, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja tontin luovuttamista koskeva päätös on lainvoimainen sekä kauppakirja on allekirjoitettu.

Mikäli kaupan edellytykset toteutuvat, eikä kauppaa synny myyjästä riippumattomasta syystä, tulee ostajan suorittaa myyjälle sopimussakkona 50 % kauppahinnasta.

Tontin ostaja ei saa luovuttaa rakentamatonta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kunnan kirjallista lupaa tai ennen kuin kauppakirjassa määritelty rakentamisvelvoite on täytetty.

Kiinteistönmuodostuskustannukset

Ostaja vastaa luovutuksen sivukuluista kuten kaupanvahvistus- varainsiirtovero-, lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostuskustannukset.

6. Rakentamisvelvoite

Rakentamisvelvoite on toteutettava 2 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kunta voi hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoiteaikaa.

Mikäli rakentamisvelvoite laiminlyödään ja kauppa joudutaan purkamaan, voi kunta periä rakentamisvelvollisuusehdon mukaisen määräajan ylittämisestä sopimussakkona 50 % kauppahinnasta.

Tontinluovutusperiaatteet

Sillanniitty TY-3 -tontit

16.5.2023



1. Tontit ja kaavamääräykset

Tontit ovat Muuramen keskustajaamaan valtatie 9 varteen sijoittuvalla teollisuusrakennusten korttelialueella, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueella sallitaan rakentaa toimintaan liittyviä myymälä- ja teollisuustiloja. Pääkäyttötarkoitusta varten rakennetun kerrosalan lisäksi alueelle saa rakentaa tiloja yksityisiä ja/tai julkisia vapaa-ajan palveluja varten suhteessa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen suunniteltuun kerrosalaan seuraavasti:

- yksikerroksisena 50 % pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennetun kerrosalan määrästä
- toiseen kerrokseen tai kellariin sijoitettuna pääkäyttötarkoitusta varten rakennetun kerrosalan verran.

Tontilla tulee olla riittävästi autopaikkoja kaikkia tontille sijoittuvia käyttötarkoituksia varten seuraavasti:

- 1 autopaikka liike- ja toimistorakennusten 40 kem² kohti
- 1 autopaikka teollisuuslaitoksen samanaikaisesti työvuorossa olevaa työntekijää kohti
- 1 autopaikka vapaa-ajan palvelujen 80 kem² kohti

Autopaikkoja voi sijoittaa rakennuksen kellarikerrokseen. Ulos sijoitettavien autopaikkojen yhteyteen on sijoitettava vähintään yksi puu viittä autopaikkaa kohti.

Rakennukset tulee rakentaa korttelialueittain yhteensopivaa rakennustapaa noudattaen.

Koska alue sijaitsee näkyvällä paikalla, on julkisivuissa ja lähiympäristön käsittelyssä kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin.

Kaikki jätevedet on johdettava kunnan viemäriin. Viemärointi on tarvittaessa järjestettävä kiinteistökohtaisesti kiinteistön omalla kustannuksella, ellei liittyminen kunnan viemäriin ole muuten mahdollista.

Niskaojat: Rakennuspaikalle tulee tehdä metsä-, puisto- tai vastaavanlaisilta rakentamattomilta alueilta tulevien vesien pois johtamiseksi painanne tai oja. Painanne tai oja tulee tehdä rakennuspaikan rajalle ja omalle puolelle. Jos ojassa tai painanteessa olevia vesiä ei voi imeyttää rakennuspaikalla, on ne ohjattava hallitusti kunnan hulevesijärjestelmään tai avo-ojiin.

Hulevedet: Hulevedet on mahdollisuuksien mukaan viivytettävä tai imeytettävä tontilla ennen kuin ne johdetaan avo-ojiin.

Hulevesiojat: Rakennuspaikan omistajan on johdettava rakennuspaikan hulevedet hallitusti ojien/painanteiden kautta kunnan hulevesijärjestelmään, avo-ojiin tai rakennusluvassa määritettyyn paikkaan, ellei niitä voi imeyttää rakennuspaikalla. Rakennuspaikkojen yhteisen ojan/painanteen tekeminen ja hoitaminen kuuluu rakennuspaikkojen omistajille ja sen toteuttaminen vaatii keskinäisen sopimuksen.

Käsittelysuunnitelma: Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaanlukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

2. Luovutus

Tontit (1400-3, 1400-3, 1400-4, 1400-5, 1400-6, 1400-7, 1400-8, 1401-1, 1401-2, 1401-3, 1402-1 ja 1402-2, tila 500-402-5-384 Palomäki) luovutetaan vuokraamalla tai myymällä.

Tonttien vuokrahinnoista päättää kunnanvaltuusto. Tonttien luovutuksesta vastaa kunnanjohtaja elinvoiman ja kestäväen kasvun lautakunnan määrittämien ehtojen puitteissa.

3. Luovutusmenettely

Hintaperiaatteet

Teollisuusrakennusten korttelialueen tonttien (TY-3) vuokrahinnat perustuvat kuntalain 130 §:n mukaisesti puolueettoman ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan hinnanmääritykseen. Arviot on pyydetty kahdelta eri toimijalta vuonna 2023.

Hinnanmäärityksen perusteella tonttien hinnat ja niitä vastaavat vuosivuokrat ovat seuraavan taulukon mukaiset. Tontin vuosivuokra on 5 % elinkustannusindeksiin sidotusta tontin arvosta.

Kortteli	Käyttötarkoitus	Tonttinumero	Myyntihinta (€)	Vuosivuokra (€)
1400	TY-3	2	87500	4375
		3	90225	4511,25
		4	130950	6547,5
		5	84875	4243,75
		6	81225	4061,25
		7	80775	4038,75
		8	206500	10325

Valintaperiaatteet

Tontin saaja valitaan hakijoiden joukosta laatu- ja laajuusperusteisesti. Valinnassa tarkastellaan mm. toiminnan sisältöä ja laatua, asemakaavan mukaisuutta sekä rakentamisen laajuutta. Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useampi hakemus, valitaan tontin saaja hakijoiden joukosta laatu- ja laajuusperusteisesti, ennalta määrättyjen ja läpinäkyvien kriteerien mukaisesti.

Arviointiperusteet ovat:

- Työllisyysvaikutukset
- Yrityksen kasvu- ja laajentumissuunnitelmat
- Rakennettavan kiinteistön kerrosala suhteessa haettavaan tontin rakennusoikeuteen
- Rakentamisen aikataulu

Tonttia ei luovuteta henkilölle/yritykselle, jolla on hallinnassaan kunnan luovuttama tontti, jonka rakentamisvelvoite on täyttämättä.

4. Tontin varaus

Vuokrauspäätös ja varausaika

Tontin varaushakemuksen perusteella tontista tehdään vuokrauspäätös, jolla tontti pidetään varattuna hakijalle 8 kuukautta päätöksestä.

Tontin varaajalta peritään 1 %:n suuruinen varausmaksu tontin arvosta, jota ei hyvitetä vuokraamisen yhteydessä.

Varaukselle on mahdollista hakea hakemuksella kerran 8 kuukauden jatkoaikaa, tällöin peritään uusi 1 %:n suuruinen varausmaksu, jota ei hyvitetä vuokrauksen yhteydessä.

Tonttivarauksen aikana varaaja voi toteuttaa maaperätutkimuksia kunnan luvalla. Varaus ei oikeuta muihin toimenpiteisiin tai tarvikkeiden varastointiin tontilla.

Tontin varaaja veloitetaan noudattamaan alueen kaavamääräyksiä sekä alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita.

Tontin varauspäätös tehdään hakijalle. Hakija ei voi siirtää ei voi siirtää varausta kolmannelle osapuolelle.

Varauksen raukeaminen

Ellei vuokrasopimusta ole tehty varausajan kuluessa, luovutuspäätös raukeaa ja tontti siirtyy vapaana tonttina haettavaksi. Varausmaksua ei palauteta.

Kunnalla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan veloitteistaan.

Kunnalla on oikeus käyttää tonttia varausaikana muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

5. Vuokraus luovutusmuotona

Vuokratonttien vuosivuokra on 5% valtuuston vahvistamasta myyntihinnasta.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 30 vuotta.

Vuokrasopimusta uusittaessa vuokran maksuperusteena oleva tontin myyntihinta tarkistetaan käypään arvoon. Vuokrakauden päätyessä vuokralaiselle annetaan etuoikeus tontin uudelleenvuokraukseen.

Jos vuokraoikeus siirretään ilman etukäteen kunnalta saatua lupaa kolmannelle osapuolelle, vuokralainen on velvollinen suorittamaan kunnalle lisämaksuna vuosivuokran 20-kertaisena tai vaihtoehtoisesti kunnalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Kunnalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus maanvuokralain (258/66) 21 ja 54 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kunnan määrittämällä hinnalla 20 vuoden jälkeen. Maksettuja vuokria ei hyvitetä tontin hinnassa.

Tontinvuokrat laskutetaan 2 kertaa vuodessa.

Kiinteistönmuodostuskustannukset

Vuokralainen vastaa luovutuksen sivukuluista kuten kiinteistönmuodostuskustannuksista.

6. Myynti luovutusmuotona

Kauppahinta, joka määräytyy tonttia koskevan hinnoittelupäätöksen perusteella, laskutetaan asiakkaalta ja omistusoikeus siirtyy, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ja tontin luovuttamista koskeva päätös on lainvoimainen sekä kauppakirja on allekirjoitettu.

Mikäli kaupan edellytykset toteutuvat, eikä kauppaa synny myyjästä riippumattomasta syystä, tulee ostajan suorittaa myyjälle sopimussakkona 50 % kauppahinnasta.

Tontin ostaja ei saa luovuttaa rakentamatonta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kunnan kirjallista lupaa tai ennen kuin kauppakirjassa määritelty rakentamisvelvoite on täytetty.

Kiinteistönmuodostuskustannukset

Ostaja vastaa luovutuksen sivukuluista kuten kaupanvahvistus- varainsiirtovero-, lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostuskustannukset.

7. Rakentamisvelvoite

Rakentamisvelvoite on toteutettava 2 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kunta voi hakemuksesta pidentää rakentamisvelvoiteaikaa.

Mikäli rakentamisvelvoite laiminlyödään voi kunta irtisanoa vuokrasopimuksen maanvuokralain säädösten mukaisesti ja periä rakentamisvelvollisuusehdon mukaisen määräajan ylittämisestä sopimussakkona vuosivuokran 20-kertaisena.