

## Yritystontin myyminen, 562-413-9-214 (NERONTIE 1), Kuljetusliike Juhani Tuominen Oy

Kaupunginhallitus 02.06.2025 § 149  
343/10.00.02.00/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kuljetusliike Juhani Tuominen Oy ja kaupunki ovat käyneet keskustelua Neron alueella sijaitsevasta yritystontista. Kuljetusliike Juhani Tuominen Oy on jättänyt tarjouksen tontista.

Oheismateriaalina kokoukseen osallistuville on Kuljetusliike Juhani Tuominen Oy:n Neron alueen tilasta 562-413-9-214 kaupungille toimittama tarjous. Tarjous on esitetty sähköpostilla ja samassa sähköpostiketjussa on käyty läpi alueen suunniteltua käyttöä sekä asemakaava- ja lupatilannetta. Tarjous on jätetty 13.5.2025.

Kyseessä on kiinteistö 562-413-9-214. Kiinteistö sijaitsee Neron alueella Nerontien varrella. Kiinteistön pinta-ala on 6280 m<sup>2</sup>. Kiinteistöltä on suora näköyhteys kantatielle 58.

Kiinteistöllä voimassa oleva asemakaava on Neron teollisuusalueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, joka on tullut voimaan 1992. Asemakaavassa tontti on osoitettu liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLT-1). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa tiloja sellaista teollista toimintaa varten, joka ei aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista eikä raskasta liikennettä. Kaavamääräyksen mukaan teolliseen toimintaan saa käyttää enintään 50 % kullekin rakennuspaikalle sallitusta kerrosalasta. Kaavamääräyksen mukaan kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön tehokkuusluvaksi on osoitettu  $e = 0,30$ . Kiinteistöllä on rakennusoikeutta 1884 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavassa kiinteistö rajautuu Nerontie-nimiseen katuun, yleisen tien alueeseen sekä asemakaavan mukaiseen puistoalueeseen. Puistoaluetta ei ole toteutettu ja yleisen tien alue ei nykyajudessaan ole yhtä laaja kuin asemakaavassa.

Asemakaavassa on tontille osoitettu istutetun alueen merkintää yleisen tien alueen suuntaan (KT 58) sekä pieni kaistale myös Nerontien suuntaan.

Alueen asemakaava on vuodelta 1992. Yleisesti Neron yritysalueella on tunnistettu tarve päivittää asemakaavoja sekä korttelialueiden rajausten että kaavamääräysten osalta. Alueen asemakaavat eivät kaikilta osin vastaa nykytilannetta ja tulevaisuuden tarpeita, ja joiltakin osin ne ovat vanhentuneita. Nyt kyseessä olevan tontin kohdalla se tarkoittaa esimerkiksi yleisen tien alueen rajauksen, puistoalueen käyttötarkoituksen ja rajauksen sekä tontin käyttötarkoituksen ja siinä esitettyjen kaavamääräysten päivittämistä sekä yhtenäistämistä. Mikäli alueella päivitetäisiin asemakaavaa, tulisi todennäköisesti tarkasteltavaksi esimerkiksi kaavamääräyksen muodot ja tontin liikenteeseen liittyvät lähtökohdat.

Kiinteistö on nykytilassaan maaperältään varsin kosteaa maata. Kiinteistöllä kasvaa pääosin lehtipuista sekä pensaslajeista koostuvaa

rehevää kasvillisuutta, joka on iältään melko nuorta. Alueen eteläpäädyssä kasvaa suurempaa puustoa. Alueen vesitalous on silmämääräisesti tarkastellen haastava ja alueella on useita vetisiä tai maaperältään kosteita alueita. Alue on myös ympäröivää yleisen tien aluetta sekä Nerontietä alempana maanpinnaltaan, joka luo oman haasteensa alueen rakentamiseen ja käyttöön. Kokonaisuutena voidaan arvioida, että tontin maaperä on rakentamisen kannalta melko haastavaa. Alue vaatii myös vesitalouden hallintaa sekä kuivatusratkaisuja, mikäli sitä käytettäisiin rakentamiseen.

Kuljetusliike Juhani Tuominen Oy:n jättämä tarjous tontista on seuraava:  
*" Tarjoamme Neron alueen tontista 562-413-9-214 2€ neliö ilman rakennusvelvoitetta. Tontti maaperältään todella pehmeä ja vetinen, mutta runsaalla maatäytöllä tontin voisi saada johonkin hyötykäyttöön."*

Tarjouksen lisätietoina toimija on toimittanut kaupungille alustavia suunnitelmia tontin käyttöön liittyen. Suunnitelmat eivät ole tarkkoja, vaan ennemminkin mahdollisia ideoita tontin käyttöön. Suunnitelmat ovat osana kokoukseen osallistuville toimitettua materiaalia.

Tarjouksen jättänyt yhtiö on esittänyt tontin käytöstä seuraavia alustavan tason suunnitelmia:

- Ajatuksena on korottaa maata ylemmäksi jolloin saadaan tontti paremmin käyttökelpoiseksi ja näkyväksi.
- Tulevaisuudessa alue tarjoaa hyvän mahdollisuuden liiketoimintaan, vaikka rakentaminen tontille on aika haasteellista.
- Tonttia mahdollisesti käytettäisiin kaupalliseen liiketoimintaan.

Yhtiön edustajan kanssa on keskusteltu alueen asemakaavan tilanteesta. Yhtiö on tietoinen tilanteesta ja alueen nykyisestä voimassa olevasta asemakaavasta.

Yhtiön kanssa on keskusteltu voimassa olevassa asemakaavassa yleisen tien alueen (KT 58) suuntaan osoitetusta istutetun alueen merkinnästä. Alueelle on osoitettu noin 6 metriä leveä istutetun alueen merkintä. Kyseinen merkintä on alueen ympäristökuvan kannalta perusteltu ja tärkeä, sillä se vaikuttaa merkittävästi kantatielle 58 alueelta suuntautuvaan maisemakuvaan. Kantatie 58 on yksi Oriveden merkittävimmistä saapumisväylistä, jonka ympäristökuvalla on merkitystä. Yhtiö on tarjouksesta käydyssä sähköpostikeskustelussa sitoutunut toteuttamaan voimassa olevan asemakaavan mukaisen istutetun alueen merkinnän.

Valtion omistaman yleisen tien alueen kiinteistön sekä voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun tontin väliin jää noin 10 metrin levyinen kaistale, jonka omistaa kaupunki. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu yleisen tien alueeksi. Lähialueen asemakaavatilanteen sekä kiinteistörakenteen perusteella voidaan kuitenkin arvioida, että todennäköisesti valtio ei tarvitse alueella niin laajaa maa-aluetta yleiselle tielle kuin asemakaavassa on varauduttu. Aluetta ei ole missään vaiheessa ostettu tai lunastettu kaupungilta. Mikäli näin olisi, jäisi kyseinen alue ainakin nykyisen asemakaavan voimassa ollessa kaupungille, ja kaupunki voisi käyttää sekä hoitaa aluetta (esim. puustoa) haluamallaan tavalla.

Kyseessä olevan tontin 562-413-9-214 myyntihinta on kaupungilla ollut 4 e/m<sup>2</sup>. Tontti on ollut kaupungilla pitkään myynnissä, eikä siitä viime aikoina ole ilmennyt muuta kiinnostusta. Yhtiön tarjous tontista on 2 e/m<sup>2</sup>. Tarjous on noin puolet kaupungin määrittämästä myyntihinnasta.

Neron alueella on myös aiemmin myyty yritystontteja Oriveden tasoon verrattain edullisella neliöhinnalla ja alemmalla kuin päätetty pyyntihinta on ollut. Vuonna 2016 Karpin käsittely Oy on jättänyt kaupungille tarjouksen alueella olevasta useammasta yritystontista. Karpin käsittely Oy on tuolloin jättänyt kaupungille tarjouksen yhteensä kolmesta tontista. Yksi tuolloin tarjouksessa mukana olleista tonteista on nyt käsiteltävänä oleva tontti. Kahden muun tontin osalta kauppa on tarjouksen jälkeen käytyjen neuvottelujen jälkeen toteutunut, mutta nyt käsiteltävän tontin osalta kauppa ei ole tuolloin edennyt. Asiaa on käsitelty kaupunginhallituksen kokouksessa asiana 11/21/2016 § 302. Kaupunginhallitus on asiana 1/16/2017 hyväksynyt kiinteistöjen 562-413-9-215 ja 562-413-9-216 kaupan yhteensä 19520 euron kauppahinnalla. Kauppa on toteutunut. Kyseisten kiinteistöjen pinta-ala on ollut 19 520 m<sup>2</sup>. Näin ollen myyntihinta tuolloin on ollut 1 e/m<sup>2</sup>.

Valmistelija arvioi, että kyseessä olevan yritystontin myyminen tarjouksen mukaisesti kaupungin päättämää pyyntihintaa alemmalla arvolla on perusteltua. Alueen vesitaloudessa esiintyy haasteita, alue vaatii merkittäviä kuivatusrakenteita sekä alueen maaperä on rakentamisen kannalta haastavaa. Samalla Neron alueella on myös aiemmin myyty tontteja kaupungin päättämiä myyntihintoja alemmilla arvoilla vastaaviin seikkoihin perustuen. Tontti on ollut pitkään myynnissä, ja viime aikoina siihen ei ole kohdistunut muuta kiinnostusta. Valmistelija arvioi myös, että ottaen huomioon käsiteltävän tontin hyvä näkyväisyys kantatielle 58, hyvä liikenteellinen sijainti sekä rahan arvossa tapahtuneet muutokset, on tontista esitetty tarjous perusteltu ja linjassa alueella vuonna 2017 tehtyyn yritystonttien kauppaan nähden.

Kyseessä oleva tontti on ollut pitkään myynnissä. Viime aikoina siihen ei ole kohdistunut muuta kiinnostusta. Tontti on ollut avoimesti myynnissä ja myös muilla toimijoilla olisi ollut mahdollisuus jättää tarjous tontista. Tarjouksen mukainen myyntihinta lisäksi noudattelee lähialueilla tehtyjä kiinteistökauppoja (mm. Karpin käsittely Oy), ja on hieman korkeampi kuin alueella aiemmin toteutunut vastaavan kaltaisten kiinteistöjen kauppa. Tontti on ollut avoimesti myynnissä verrattain pitkään, kaikilla toimijoilla on ollut mahdollisuus tehdä siitä tarjous sekä myyntihinta vastaa lähialueen toteutunutta hintatasoa ollen vertailukauppoja hieman korkeampi, joten kyseessä ei ole EU:n valtiontukisäännösten mukainen valtiontuki.

Kyseessä olevan tontin myyminen on kaupungille mahdollista ilman merkittäviä kustannuksia. Kyseisen tontin myyminen ei edellytä merkittävää uuden kunnallistekniikan rakentamista.

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Toimivalta    | hallintosääntö 23 §              |
| Esittelijä    | kaupunginjohtaja Juha Kuusisto   |
| Päätösehdotus | Kaupunginhallitus päättää, että: |

1) kaupunki myy kiinteistön 562-413-9-214 (NERONTIE 1) Kuljetusliike Juhani Tuominen Oy:lle hintaan 2 e/m<sup>2</sup>.

2) kaupunki myy kiinteistön ilman rakentamisvelvoitetta, koska alueen maaperä ja alueen vesitalous on rakentamisen kannalta haastavaa.

3) kiinteistöstä laadittavaan kauppakirjaan otetaan mukaan ostajan sitoutuminen voimassa olevan asemakaavan mukaisen istutettavan alueen osan ja istutettavan puurivin toteuttamiseen kauppakirjassa määritettävän aikarajan mukaisesti.

4) kaupanvahvistajan palkkiosta ja lainhuudon hakemiseen liittyvistä kustannuksista vastaa ostaja.

Asian käsittely

Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - -