

## Tonttia 40-31-11 koskeva ostotarjous

KH 21.08.2023 § 201  
459/10.00.03.00/2023

Äänekosken kaupungille on saapunut ostotarjous Suolahden teollisuuskylässä sijaitsevasta yritystontista (40-31-11), joka sijaitsee Haapakorventien varrella. Kaupunginhallituksen vahvistama hinta tontille on 12 422 euroa. Ostotarjous on saapunut sähköpostitse 19.6.2023. Tarjouksen tekijä tarjoaa tontista 4900 euroa.

Alueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.5.2020. Tontille on asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-6). Asemakaavan mukainen tontti (nro 11) on kooltaan 8873 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta sillä on 4437 k-m<sup>2</sup> tonttitehokkuudella e=0.50. Tontin hinta on 12 422 euroa ja vuosivuokra 5 %, eli 621,10 euroa.

Teollisuuskylän tonttien hinnoittelua uudistettiin kaupunginhallituksen kokouksessa 8.4.2019 § 83. Yritystonttien uusi hinnoitteluesitys perustui näkemykseen, että yksi keskeinen vetovoimatekijä uusien yritysten houkuttelussa paikkakunnalle ovat edulliset toimitilatontit. Teollisuustonttien ja liiketeolliseen käyttöön kaavoitettujen tonttien hintoja alennettiin pääsääntöisesti 30 %. Ennen uudistusta, teollisuuskylän alueen tonttien hinta oli 2 euroa/m<sup>2</sup>. Uudeksi hinnaksi päätettiin 8.4.2019 kaupunginhallituksen kokouksessa 1,40 euroa/m<sup>2</sup>. Ostotarjouksessa tontin hinnaksi esitetään noin 0,55 euroa/m<sup>2</sup>. Alennus tontille olisi noin 60 %.

Tulleessa ostotarjouksessa on esitetty seuraavat perustelut:

- 1. Erittäin mittavat maansiirtotyöt aiheuttavat normaalia huomattavasti suurempia kuluja. Tontilla on suuret korkeuserot, joita ei tasoita viikossa eikä kahdessa ja joudun vielä ostamaan täyttömaatakin.*
- 2. Tontilta löytyy myös suuren pakettiauton kokoisia kiviä, jotka vaativat räjäytystöitä.*
- 3. Yritykseni tavoite on alkuun luoda 3-5 työpaikkaa kuntaan.*
- 4. Kaupunki hyötyy hulevesi ja kiinteistöveroina kohtuu nopeasti tontinhinnan, joka odottanut yli 40 vuotta ostajaa.*
- 5. Tontin sijainti vapaista teollisuustonteista lähimpään asutukseen on etäisin, ettei mahdollinen melu häiritsisi asukkaita.*

*Tarkoitukseni on tontille perustaa automyynti, korjaamo, purkaamo ja myös uusien varaosienmyyntiä tuottava yritys.*

Ennen 1.5.2019 voimaan tulleita uusia luovuttamisen menettelytapoja ja hintoja on yritystontteja voitu tapauskohtaisesti tarkastella ja myydä alennettuun hintaan, kuitenkin enintään 30 %

alennuksella. Jokaisessa tapauksessa on arvioitu yrittäjien tasapuolista kohtelua ja hankkeen merkittävyyttä yritysvaikutusten arviointimenettelyn (YRVA) avulla. Tämä menettelytapa kumottiin kaupunginhallituksen päätöksellä 8.4.2019 § 83. Tontteja on päätöksen jälkeen myyty kaupunginhallituksen päättämien hinnoin, mikä nopeuttaa tonttikauppaa ja on yrittäjien tasapuolista kohtelua. Viimeisin yritystontti Teollisuuskylän alueelta myytiin voimassa olevan hinnaston mukaisesti syksyllä 2022, kauppakirja on allekirjoitettu 20.9.2022. Teollisuuskylän alueella on vapaana 5 yritystonttia, joista 4 on myytävissä.

Äänekosken kaupunki on suurin maanomistaja ja tonttien myyjä alueellaan. Hallittavana olevan maaomaisuuden kannalta selkeä toimintatapa kaupunginhallitusten päätösten noudattamisessa on tärkeää. Tonttivarantoa tarkastellaan aika ajoin kokonaisuuksina ja tehdään tarvittavia toimenpiteitä hallitusti kaupunginhallituksen päätöksin. Yksittäisten tonttien käsittely päätöksistä poikkeavina luo epävarmuutta kaupungin toimintaan kuin myös yritystoimintaan ja vaikeuttaa alueella olevan tonttivarannon myyntiä.

Mikäli kaupunginhallitus erikseen päättää, voidaan tietyillä alueilla järjestää tonttien myyntiä alennettuun hintaan hallitusti, esim. huutokaupat.com palvelun kautta, jota kaupunki on joinain vuosina käyttänytkin. Tonttien pohjahinta määritetään tietyllä prosentilla alemmaksi, kuin mitä normaali myyntihinta olisi. Näin varmistettaisiin, että kaikki halukkaat voivat osallistua tasapuolisesti tontin hankintaan.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunginhallitus päättää, että tonttia 40-31-11 koskeva ostotarjous hylätään esittelytekstissä esitetyn perusteella.

### **Kaupunginjohtajan kokouksessa tehty ehdotus**

Kaupunginhallitus:

- 1) päättää, että tonttia 40-31-11 koskeva ostotarjous hylätään esittelytekstissä esitetyn perusteella;
- 2) päättää, että teollisuuskylän alueella järjestetään tontteja koskeva tarjouskilpailu siten, että alin hyväksyttävä hinta on 0,60 euroa/m<sup>2</sup>; ja
- 3) valtuuttaa maankäyttöpäällikön toteuttamaan tarjouskilpailun.

**Päätös** Hyväksyttiin kaupunginjohtajan kokouksessa tehty ehdotus.

- - - - -