

## Kapulintontin myynti / kortteli 2315 / Tokmanni

Kunnanhallitus 30.10.2023 § 217  
879/10.00.02/2023

Kiinteistösaakeyhtiö Tokmannin Moreenille ja Retail Property Investment Oy:lle on vuokrattu 7.2.2022 ja 5.4.2023 allekirjoitetuilla maanvuokrasopimuksilla yhteensä noin 30,03 ha suuruinen maa-alue Kapulista teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikaksi logistiikkarakennuksen rakentamista varten sekä lisäalueeksi liikennöinti- ja pysäköinti- ja laajennusvara-alueeksi. Hanke on rakennettu 1-vaiheen osalta pääosin esirakennetulle ja voimassa olevan asemakaavan korttelin 2315 alueelle.

Maanvuokrasopimus sisältää osto-oikeuden koko vuokra-alueen osalta, kun alueelle laadittava asemakaava on kunnan toimesta hyväksytty ja vuokralainen on aloittanut tonttien esirakentamiset/tasaukset sekä aloittanut rakennushankkeen vaiheen 1 rakentamisen. Vuokralainen on rakentanut vaiheen 1 mukaisen rakennushankkeen, mutta alueen kaavoitustyö on edelleen kesken.

Asemakaavatyön keskeneräisyyden takia, vuokralaisten kanssa on neuvoteltu tonttikaupasta siten, että tonttikauppa käsittää rakennetun 1-vaiheen mukaiset alueet (rakennettu logistiikkarakennuksen rakennuspaikka sekä sitä varten rakennetut pysäköinti- ja kulkutieyhteydet) ja tehtävän tonttikaupan jälkeen. 7.2.2022 sekä 5.4.2023 allekirjoitetut maanvuokrasopimukset päättyvät kaikilta osin. Loppuosa aiemmasta vuokra-alueesta, joka ei ole nyt tämän 1-vaiheen kaupan kohteena, ja joka on vireillä olevan asemakaavan mukaista aluetta jää varausalueeksi. Varausaika on voimassa kolmen vuoden määräajan siitä, kun Kapuli 5 asemakaava saavuttaa lainvoiman. Mikäli Kapuli 5 asemakaava ei saavuta lainvoimaa 31.12.2033 mennessä, varaus raukeaa.

Kaupan kohteena on yhteensä noin 16,30 ha suuruinen alue, joka muodostuu määräaloista kiinteistöistä K2315 505-407-7-124, Ali-Ollila 505-407-7-128 ja Kapuli 505-407-3-250. Kokonaiskauppahinta on 1 306 000,00 euroa. Kauppahinnassa on huomioitu hyvityksenä yhteensä 550 000 e vuokralaisen (ostajan) vastuulle tulleista ylimääräisistä esirakentamiskuluista. Kaupan kohde jakautuu ostajien (Kiinteistösaakeyhtiö Tokmannin Moreeni ja Retail Property Investment Oy) välillä kauppakirjassa osoitetun jaon mukaisesti alueiden, kauppahinnan ja muiden vastuiden suhteen. Ostajat vastaavat kauppaan ja määräalojen lohkomiseen liittyvistä kustannuksista.

Valmistelija	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa, vesa.gummerus@mantsala.fi. maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myydä Kiinteistösaakeyhtiö Tokmannin Moreeni ja Retail Property Investment Oy:lle yhteensä noin 16,30 ha suuruisen alueen kiinteistöistä K2315 505-407-7-124, Ali-Ollila 505-407-7-128 ja Kapuli 505-407-3-250 kokonaiskauppahinnalla yhteensä 1 306 000 euroa ja muutoin liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin pääehdoin. Kaupan kohdealueet ostajayhtiöiden välillä yksilöidään kauppakirjassa. Kauppakirja sisältää myös noin 14 ha suuruisen lisämaa-alueen varauksen ja siihen liittyvät kauppakirjan mukaiset hinnoitteluperiaatteet. Lisämaa-alueen

varaus on voimassa kolmen vuoden määräajan siitä, kun Kapuli 5 asemakaava saavuttaa lainvoiman. Mikäli Kapuli 5 asemakaava ei saavuta lainvoimaa 31.12.2033 mennessä, varaus raukeaa. Varauksesta peritään varausmaksu 1100 e/ha, yhteensä 15 400 euroa. Varausmaksu hyvitetään tulevassa lisämaa-alueen kauppahinnassa.

Kunnanjohtajalla ja kuntakehitysjohtajalla on oikeus tehdä kauppakirjaan vähäisiä teknisluonteisia muutoksia.

Tämä myyntipäätös on voimassa 4 kuukautta. Mikäli kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu ostajasta johtuvasta syystä 4 kuukauden kuluessa tämän päätöksen tekemisestä lukien, niin tämä päätös raukeaa.

Käsittely

Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta ja maankäyttöinsinööri Pekka Kauttoa kuultiin asiantuntijoina pykälän yhteydessä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Kauppakirja

Liite 2. Kartta, kaupan kohde

Liite 3. Varausalue

- Merkittiin, että Pihla Keto-Huovinen saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16.11.