

Teollisuustonttien hankintaprosessi: - esimerkkinä Naantalın kaupunki

Anomus

Anomus koskien kaupungin omistamaa kaavoitettua yritystonttia taikka muuta maa-alueita

- Kirje taikka s-posti (kirjataan)
- Tarvittaessa anomus pyydetään, mikäli ensisijaisuudenotto tapahtunut esim. puhelimitse

Neuvottelut

Neuvottelut luovutuskirjan (kauppakirja tai maanvuokrasopimus) ehdoista

Tiettyjä vakioehtoja:

- Hinnoittelu: kaupungin hinnoittelupäätökset eri yritysalueille; maaliskuussa 2023 valmistumassa konsultilla teetetty vyöhykehinnoittelu; tapauskohtaista harkintaa voidaan tehdä kohdespesifien ominaisuuksien perusteella
- Vuokranhinnoittelu vuosisuorakassa: 6,2 % mukaan kohteen pääoma-arvosta
- Vuokrasopimuksissa vaaditaan vakuus (vuosisuorakan verran)
- Tontinlohkomis- ja muodostuskulut luovutuksen saajan (ostaja/vuokralainen) vastuulla (alk. 1000 € -> molemmat)
- Kaupunki perii luovutuksissa ennakkoliittymismaksun vesija viemäri liittymistä (50 % oletetusta lopullisesta maksusta); kaupunki harkitsee käytännön muuttamista
- Huomioitava rakentamisvelvoite (tyypillisesti 3-5 v. aikana toteutettava teollisuustonttien osalta tehokkuusluvun e = 0,2 mukainen määrä, liiketonttien osalta puolet kaavan mahdollistamasta rakennus oikeudesta). Rakentamisvelvollisuuden laiminlyönti johtaa sopimussakkoon.

Joustoperustellusta syystä:

- Maanvuokra voidaan porrastaa
- Kaavassa osoitetusta rakentamisen tehokkuudesta (e) voidaan poiketa hieman
- Rakentamisvelvoiteaikaan voidaan perustellusta syystä myöntää jatkoa (yleensä 2 v. jatkoajoja max. 7 v. asti)
- Valtakirjalla voidaan antaa valtuuksia toimenpiteille ennen omistuksen ja hallinnan siirtymistä
- **Mitä enemmän hanke vastaa kaupungin strategiaa, sen helpompi saada joustoja**

Luovutusta, allekirjoitusta tai luvitusta mahdollisesti edeltävät toimenpiteet

Kaavanmuutos

- Väh. 1 vuosi ellei kevennetty prosessi (merkitykseltään vähäiset kaavanmuutokset); kesto riippuu selvitysten määrästä ja mahdollisista vaikutuksista HAO/KHO; enimmillään vuosia
- Kaavanmuutoksista jätettävä anomus (ja laadittava kaavankäynnistämissopimus sis. kaavakustannuksiin osallistumisen)

Tonttijaon muutos ja kiinteistömuodostus

- tonttijako 1-3 kk
- tontinlohkominen n. 1-3 kk
- molemmat yhdessä: km. 4-6 kk

Rakentamisen viranomaisluvut

- Käsitteijä kunnan rakennusvalvontaviranomainen
- Lupakäsittelyn kesto Naantalissa rakennusluvuissa (v. 2022) km. 34 vrk; poikkeamis päätökset (esim. kaavan käyttö tarkoitukselta) km. n. 2-3 kk.

Ympäristöluvut

- Käsitteijä AVI tai kaupungin ympäristöviranomainen (YSL; millainen laitos, millaiset päästöt, laajuus jne.)
- Käsitteily hakemuksesta päätökseen min. n. 2 kk, useimmiten useita kuukausia

Suunnitteluvaraus

- Kaupunki voi myöntää kohteelle suunnitteluvaruksen: yli 3 kk varaukset maksullisia (suhteutuu kohteen maanvuokran tasoon). Varausmaksu palautetaan, mikäli varaus johtaa tontinluovutukseen. Mikäli varaus päättyy ilman tontinluovutusta, pitää kaupunki maksetun varausmaksun itsellään.

Kiinteistökaupan esisopimus

- Laaditaan ehdollisena

Edeltävät toimenpiteet voivat osin limittyä (esim. rakentamisen lupia tai rakentamistoimenpiteitä voidaan joiltain osin edistää vaikkapa tontinmuodostuksen ollessa vielä vireillä)

Luovutus päätös

Toimielimen tai viranhaltijan päätös

- Hallintosääntö määrää toimielimen/viranhaltijan (KH tai KJ); tyypillisesti KH, ellei toimivaltaa ole annettu muulle toimielimelle tai viranhaltijalle.
- Päätöksen lainvoimaistuminen n. < 1 kk
- Luovutus päätöksessä sopimuksen allekirjoittamiselle voidaan asettaa erilaisia ehtoja ja allekirjoituksen ajankohtaa päätöksen lainvoimaistumisesta voidaan säädellä (yleensä allekirjoitus 3 kk sisällä päätöksen lainvoimaistumisesta)

Sopimuksen allekirjoittaminen

Luovutuskirjan allekirjoittaminen päätöksen lainvoimaistuttua

- Sopimuksia voidaan allekirjoittaa myös ennen päätöksen lainvoimaistumista (maininta päätöksen toimeenpanosta lainvoimaistumista odottamatta; vain jos erityinen syy)