

Tonttivarauksen 1-13-8 muuttaminen ja tontinosan luovuttaminen KPO-Kiinteistöt Oy:lle

Kaupunginhallitus 02.12.2024 § 515

Valmistelija Kaupungeodeetti Matti Kivistö

Kaupunginhallitus päätti 17.06.2024 § 292:

- 1 varata hotellia varten esitetyn tontin Lujatalo Oy:lle rakentamista varten. Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka. Varausajalta määrätään varausmaksu, joka on 2,5% vuodessa kaupunginvaltuuston päättämästä kem2-hinnasta. Tontti luovutetaan varausaikana myymällä kaupunginvaltuuston erikseen päättämällä hinnalla.
- 2 varata suunnitellun tontin 1 Lujatalo Oy:lle kerrostalon rakentamista varten. Varaus on voimassa 30.06.2025 saakka. Varausajalta määrätään varausmaksu, joka on 2,5% vuodessa kaupunginvaltuuston päättämästä kem2-hinnasta. Tontti luovutetaan varausaikana myymällä kaupunginvaltuuston erikseen päättämällä hinnalla.
- 3 jatkaa 31.12.2025 asti Lujatalo Oy:n suunnitteluvarausta suunniteltuihin tontteihin 2 ja 3 korvauksetta, mihin mennessä varaajalla tulee olla konkreettinen osoitus hankkeen toteuttamisesta. Tämän jälkeen varaus jatkuu 31.12.2026 saakka ja tältä ajalta määrätään varausmaksu, joka on 2,5 % vuodessa kaupunginvaltuuston päättämästä kem2-hinnasta.
- 4 valtuuttaa kaupungeodeetin hyväksymään ja allekirjoittamaan rakennettavien talojen 2 ja 3 osalta yhteisjärjestelyjä varten tarvittavat kulkuoikeus-, jätehuolto-ym. sopimukset, kunnes kyseiset tontit on luovutettu rakennettaviksi.

KPO-Kiinteistöt Oy ja Lujatalo Oy ovat toimittaneet kaupungille 21.11.2024 anomuksen, jossa pyydetään hotellivarauksen siirtämistä KPO-Kiinteistöt Oy:lle ja tontin varausajan jatkamista 31.01.2025 saakka. Lisäksi Lujatalo Oy esittää, että sille varatun kerrostalotontin (272-1-13-8) varaus siirrettäisiin Lujatalo Oy / perustettavan yhtiön lukuun.

Oheisaineisto Anomus

Kaupunginvaltuusto päätti 26.08.2024 § 73 seuraavaa:

- 1 Rautatientorin hinnat ovat:

kerrostalotontti	270 euroa/kem2
liike- ja toimistotontti	180 euroa/kem2

hotellitontti

160 euroa/kem2

- 2 kauppahintaa tarkistetaan myyntihetkellä elinkustannusindeksin muutoksen perusteella. Perusindeksinä on elinkustannusindeksin (1951:10=100) vuoden 2023 keski-indeksi luku.
- 3 lopullisen kauppakirjan ehdot tuodaan erikseen päätettäväksi.

Hotellin rakentamissuunnitelmat ovat tarkentuneet ja rakennuslupa on ennakkolausunnolla. Suunnitellun rakennuksen kokonaiskerrosala tulee olemaan noin 11 571 kem2. Edellä mainittuun kerrosalaan sisältyy MRL 115.3 §:n mukaan sallittua kerrosalan ylittävää rakennusoikeutta 157 kem2 ja asemakaavassa erikseen mainittuja teknisiä tiloja sekä rakennuksen huoltoa palvelevia tiloja, joita ei tarvitse laskea kerrosalaan 1401 kem2. Hotellille jää siten yhteensä 10 013 kem2. KPO-Kiinteistöt Oy on ilmoittanut halukkuutensa tontin ostamiseen siten, että ostettava rakennusoikeus on 10 350 kem2. Tämä mahdollistaa pientä rakentamista tai muutostyötä ilman, että ostettu rakennusoikeuden määrä ei riittäisi.

Kortteliin on laadittu varaajan esittämien suunnitelmien mukaisesti tonttijako, jonka mukaan hotellitontin kiinteistötunnus on 272-1-13-7 ja sen pinta-ala on 6399 m2.

Viimeisin julkaistu elinkustannusindeksi (1951:10=100) on lokakuulta ja sen pisteluku on 2343. Kun sitä verrataan vuoden 2023 keski-indeksiin, joka oli 2296 ja kerrotaan 160 euroa/kem2:llä, saadaan myytävän kerrosneliömetrin hinnaksi 163,27 euroa/kem2. Rakennusoikeuden määrällä 10 350 kem2 myyntihinta on tällä hetkellä 1 689 844 euroa. Kauppakirjan allekirjoitus tulee tapahtumaan tammikuun 2025 loppupuolella. Silloin on käytettävissä joulukuun 2025 elinkustannusindeksi, jonka mukaan lopullinen kauppahinta määräytyy.

Yhteistyössä Lujatalo Oy:n ja KPO-Kiinteistöt Oy:n kanssa laadittu kauppakirjaluonnos, joka on liitteenä.

Liite A Kauppakirja

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

- 1 muuttaa hotellitontin 272-1-13-7 varausta siten, että varaajaksi muutetaan KPO-Kiinteistöt Oy ja varausta jatketaan 28.02.2025 saakka. Varausajalta määrätään varausmaksu, joka on 2,5% vuodessa kaupunginvaltuuston päättämästä kem2-hinnasta.
- 2 muuttaa kerrostalotontin 272-1-13-8 varausta siten, että varaajaksi tulee Lujatalo Oy / perustettavan yhtiön lukuun.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se:

- 3 päättää myydä 10 350 kem2 rakennusoikeutta käsittävän hotellitontin 272-1-13-7 KPO-Kiinteistöt Oy:lle kaupunginvaltuuston 26.08.2024 § 73 päättämien periaatteiden mukaisesti.
- 4 hyväksyy liitteenä A olevan kauppakirjan allekirjoitettavaksi.
- 5 valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään kauppakirjaan mahdollisesti tehtävät tekniset muutokset.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 23.06.2025 § 301

Valmistelija vs. Kaupungeodeetti Kim Harlamow

Kaupunginhallitus on 02.12.2024 § 515 varannut tontin 1-13-8 Lujatalo Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun. Alustavat suunnitelmat tontin käytöstä on esitetty, joten varausaika on voimassa 30.06.2025 saakka. Varaaja on toimittanut anomuksen 29.4.2025 ja pyytänyt tontti 1-13-8 varausajan jatkamista 28.2.2026 saakka.

Liite A Kartta
Oheisaineisto Anomus tonttivarauksen jatkamiseen

Asia on käsitelty kaupunkiympäristön maankäyttöiimissä 28.05.2025 ja se puoltaa varauksen jatkamista.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää jatkaa tontin 1-13-8 varausta 28.2.2026 saakka entisin ehdoin.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 19.01.2026 § 26

Valmistelija Kaupungeodeetti Kim Harlamow

Kaupunginhallitus on 02.12.2024 § 515 varannut tontin 1-13-8 Lujatalo Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun. Alustavat suunnitelmat tontin käytöstä on esitetty, joten varausaika on voimassa 30.06.2025 saakka.

Kaupunginhallitus 23.6.2025 § 301 jatkoi varausaikaanomuksen mukaisesti 28.2.2026 saakka.

Varaaja on toimittanut anomuksen 30.12.2025 ja pyytänyt tontin 1-13-8 varausaikaa jatkettavaksi 31.5.2026 saakka entisin ehdoin.

Varaaja anoo myös suunnitteluvarauksen muuttamista tonttivaraukseksi 1-13-9 ja 1-13-10 tonttien osalta 31.5.2026 saakka. Kerrostalotonttien varausajalta peritään varausmaksu.

Liite A
Oheisaineisto

Kartta
Anomus tonttivarauksen jatkamiseen

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. jatkaa tontin 1-13-8 varausta 31.5.2026 saakka entisin ehdoin.
2. muuttaa suunnitteluvaraukset tonteista 1-13-9 ja 1-13-10 tonttivarauksiksi siten, että varaajaksi tulee Lujatalo Oy / perustettavan yhtiön lukuun.
3. että tonttien 1-13-9 ja 1-13-10 varausajalta peritään varausmaksu, joka on 2,5% vuodessa kaupunginvaltuuston päättämästä kem2- hinnasta.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 04.05.2026
737/02.08.00/2023

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Kim Harlamow

Kaupunginhallitus on 02.12.2024 § 515 varannut tontin 272-1-13-8 Lujatalo Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun. Varausaikaa on jatkettu kaupunginhallituksen päätöksillä 23.6.2025 § 301 ja 19.1.2026 § 26 siten, että varaus on voimassa 31.5.2026 saakka.

Rautatien torille sijoittuvan hotellihankkeen suunnittelu on edennyt, ja hotellitontti 272-1-13-7 on luovutettu KPO-Kiinteistöt Oy:lle. Rakennuslupavaiheessa on havaittu, että maanalaisen pysäköintihallin toteuttaminen edellyttää pienen lisäalueen liittämistä kerrostalotontista 272-1-13-8 hotellitonttiin 272-1-13-7.

Lujatalo Oy on ilmoittanut, ettei kyseinen tontinosa ole tarpeellinen sen suunnitteleman kerrostalohankkeen toteuttamiselle. Luovutettava tontinosa ei vaikuta jäljelle jäävän tontin rakennettavuuteen. Lujatalo Oy on antanut kirjallisen suostumuksensa tontinosan luovuttamiseen ja liittämiseen hotellitonttiin.

Yllä olevan perusteella on tarkoituksenmukaista, että tontista 272-1-13-8 lohkotaan oheisen kartan mukainen noin 36 m²

suuruinen alue, joka liitetään tonttiin 272-1-13-7. Lohkottava alue luovutetaan KPO-Kiinteistöt Oy:lle osaksi hotellitonttia.

Rautatientorin hotellitontin rakennusoikeuden hinta perustuu kaupunginvaltuuston päättämään ja elinkustannusindeksiin sidottuun hintaan. Tällä hetkellä hotellitontin voimassa oleva hinta on 165,57 euroa/kem² (huhtikuu 2026). Lopullinen kauppahinta määräytyy luovutushetkellä käytettävän elinkustannusindeksin perusteella.

Jäljelle jäävä osa tontista 272-1-13-8 jää edelleen Lujatalo Oy:n varaukseen entisin ehdoin. Varausaikaan tai varauksen muihin ehtoihin ei tehdä muita muutoksia.

Tonttijärjestelyn jälkeen hotellihankkeen rakennusluvan muutoshakemus voidaan jättää ja maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen aloittaa suunnitellussa aikataulussa.

Oheisaineisto	KPO-Kiinteistöt Oy:n hakemus liitteineen
Oheisaineisto	Kartta tontinosasta
Oheisaineisto	Lujatalo Oy:n suostumus tontinosan luovutukseen

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 että tontista 272-1-13-8 lohkotaan oheisen kartan mukainen noin 36 m² suuruinen alue ja liitetään tonttiin 272-1-13-7.
- 2 että kyseinen tontinosa luovutetaan KPO-Kiinteistöt Oy:lle osaksi hotellitonttia 272-1-13-7.
- 3 että luovutettavan alueen rakennusoikeuden hinta määräytyy kaupunginvaltuuston hyväksymän hotellitontin hinnoittelun mukaisesti; tällä hetkellä hinta on 165,57 euroa/kem² ja lopullinen kauppahinta määräytyy luovutushetkellä käytettävän elinkustannusindeksin perusteella.
- 4 että tontin 272-1-13-8 jäljelle jäävä osa jää edelleen Lujatalo Oy:n varaukseen entisin ehdoin.
- 5 valtuuttaa kaupungingeodeetin laatimaan tontinosan kauppakirjan.

Päätös