

**Vastaanottaja**

Porin kaupunginhallitus

**Muutoksenhaunallinen päätös**

Porin kaupunginvaltuusto, 15.11.2021, 232

**Valittaja**

P3 Partners Oy

**LAUSUNTOPYYNTÖ**

Hallinto-oikeus pyytää vastaanottajaa viimeistään **9.2.2022**

1) hankkimaan valtuuston lausunnon, jossa

- annetaan selostus asiasta
- vastataan valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
- lausutaan esitetystä selvityksestä

2) liittämään asiakirjoihin

- hallintosäännön
- asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat

3) sisällyttämään lausuntoon luettelon lausunnon liitteenä olevista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston.

Lisäksi hallinto-oikeus pyytää ilmoittamaan asiasta tarvittaessa lisätietoja antavan henkilön nimen ja yhteystiedot.

Asian valmistelusta hallinto-oikeudessa vastaa hallinto-oikeustuomari Sami Kouki.

Lainkäyttösihteeri

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla  
<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/turunhallinto-oikeus/fi/>

**Turun hallinto-oikeus**

Sairashuoneenkatu 2-4 (PL 32), 20101 Turku

[turku.hao@oikeus.fi](mailto:turku.hao@oikeus.fi)

Puh. 029 56 42400

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

## HAO Turku

---

**Lähetäjä:**

**Lähetetty:**

**Vastaanottaja:**

**Aihe:**

**Liitteet:**

maanantai 20. joulukuuta 2021 22.54

HAO Turku

Kunnallisvalitus

P 3 PARTNERS OY.pdf; liite1.pdf; Pori kokousmuistio kaupungin palaverista.pdf; Liite 4 Tonttipäällikkö sähköposti 29.9.2021 klo 11.43..pdf; Liite 5 P3

Partners Oy:n hallituksen puheenjohtaja pdf; Verkkosivu.pdf;

Helmentie pori kauppakirja.pdf; Pori maanvuokrasopimus.pdf; P3.pdf; Avoin asianajovaltakirja P3 Partners oy.pdf

**Ohessa P 3 Partners Oy:n kunnallisvalitus.**

**Muutoksenhauan kohteena oleva päätös:**

Porin kaupungin kunnanvaltuuston päätös § 232, 15.11.2021

**Liitteet**

Liite 1: Muutoksenhaun kohteena oleva Porin kaupungin kunnallisvaltuuston päätös

Liite 2: Muistio 30.3.2020. Minimani Pori / Hankkeen lähtötilanteen kokoaminen.

Liite 3: Teknillinen lautakunta, 29.6.2021, § 186, kolmas kappale ja liite 1 P3 Partners Oy vuokrasopimusluonnos. Sama kuin 1.

Liite 4: Tonttipäällikkö sähköposti 29.9.2021 klo 11.43.

Liite 5: P3 Partners Oy:n hallituksen puheenjohtaja sähköposti tonttipäällikkö 26.10.2021.

Liite 6: Maanvuokrasopimuksen luonnos 18.6.2021.

Liite 7: Kauppakirja, vuokraoikeudet ja Rakennukset

Liite 8: Vuokrasopimus 29.7.1972.

Valtakirja ja allekirjoitussivu

**Asia** Kunnallisvalitus tontin uudelleen vuokraamista koskevassa asiassa

**Muutoksenhaun kohteena oleva päätös**

Porin kaupungin kunnanvaltuuston päätös § 232, 15.11.2021

**Päätöksen tiedoksianto** Tiedoksianto lähetetty asianosaisille 24.11.2021

**Valittaja** P3 Partners Oy (2790847-3)  
Ratakatu 9  
00120 Helsinki

**Valittajan avustaja ja  
Prosessiosoite**

## Vaatimukset

P3 Partners Oy vaatii kunnioittaen, että Turun hallinto-oikeus

1. kumoaa muutoksenhaun kohteena olevan päätöksen, koska se on syntynyt virheellisessä järjestyksessä.
2. kumoaa muutoksenhaun kohteena olevan päätöksen muutoinkin lainvastaisena.
3. velvoittaa Porin kaupungin korvaamaan P3 Partners Oy:n oikeudenkäyntikulut hallinto-oikeudessa myöhemmin esitettävän laskun mukaan täysimääräisesti arvonlisäveroineen ja korkolain 4 § 1 momentin mukaisine korkoineen siitä lukien, kun kuu-kausi on kulunut siitä päivästä, jona päätös on ollut asianosaisten saatavissa.

Oikeudenkäyntikulut tässä vaiheessa on 4.364,80 euroa (sis. alv. 844,80 euroa).

## Mistä tässä asiassa on kysymys

1. P 3 Partners Oy:lle oli vuokrattu Helmentie 18 sijaitseva tavaraliikenneterminaalin korttelialueen (LTA) tontti Herralahti 609-14-24-8. Tontin pinta-ala on 25.322 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 15.193 k-m<sup>2</sup>. Vuokrasopimus on voimassa 31.3.2022 asti.
2. Vuokraoikeus on kirjattuna laitostunnuksella 609-14-24-5- L1.
3. P 3 Partners Oy osti 11.5.2017 kauppakirjan, liite 7, perusteella tontilla sijaitsevat rakennukset ja tontin vuokraoikeudet Kiinteistö Oy Porin Kiitolinjalta. Tontilla sijaitsevat rakennukset olivat huonokuntoiset, eivätkä soveltuneet nykyaikaisen tavaraliikenneterminaalitoiminnoiksi. Kauppahinta oli 345.000 euroa. Siirto ilmoitettiin Porin kaupungille. Kaupan jälkeen P 3 Partners Oy ja Porin kaupunki aloittivat neuvottelut tontin ja asemakaavan muuttamistarpeesta.
4. Porin kaupungin kaupunginvaltuusto päätti 16.8.2021, § 178, että P3 Partners Oy:lle vuokratun tontin Herralahti 609-14-24-8 vuokrasopimus uusitaan käyttäen yritystonttien vuokrasopimusmallia ajaksi 1.4.2022 – 31.12.2052 vuosivuokralla 8.720 euroa.
5. Päätöstä § 178 oli edeltänyt Porin kaupungin viranhaltijoiden ja P3 Partners Oy:n edustajien väliset neuvottelut vuodesta 2017 lukien. Tonttia koskettava asemakaavan muutos 609 1723 oli vireillä Porin kaupungin teknillisellä osastolla. Vuokralaisen ja vuokranantajan tarkoituksena oli tutkia mahdollisuutta sijoittaa tontille vähittäiskaupan suuryksikkö, koska tontilla toiminut Schenker Oy:n tavaraliikenneterminaalili oli lopettanut toiminnan ennen tontin siirtymistä P3 Partners Oy:n hallintaan. Vuokranantaja ja vuokralainen olivat neuvotelleet mm. 20.3.2020<sup>1</sup>. Porin kaupungin edustajille on kyseisessä kokouksessa esitetty, että tontilla / rakennuspaikalla sijaitsee ennestään vanha käytöstä poistunut rakennus ja Nesteen raskaan kaluston jakeluasema ja tontin nykyiset rakennukset ja jakeluasema on ollut tarkoitus purkaa.
6. P3 Partners Oy esitteli laatimansa alustavan tontinkäyttösuunnitelman, jossa oli selvitetty uuden rakennuksen sijoittelua ja autopaikoituksen riittävyttä vähittäiskaupan suuryksikön (Minimanin) rakentamiselle. Vuodesta 2020 lukien on ollut vireillä

<sup>1</sup> Muistio 30.3.2020. Minimanin Pori / Hankkeen lähtötilanteen kokoaminen. Liite 2.



kaavamuutos<sup>2</sup>. Suunniteltu ja vireillä oleva kaavamuutos tuki Porin kaupungin maapolitiikkatiimin asettamia tavoitteita sijoittaa vähittäiskaupakeskus tontille<sup>3</sup>.

7. Porin kaupungin teknillinen lautakunnalla käsitteli vuokrasopimuksen uudistamista 29.6.2021 § 186. Teknillinen lautakunta lausui, että asemakaavamuutoksen muutoksen hyväksymisen edellytyksenä tulee olemaan vuokrasopimuksen ehtojen tarkistaminen mm. vuokran suuruuden osalta. Teknillinen lautakunta lausui erikseen tässä yhteydessä:

*"asemakaavan muutos ei ehtine hyväksymiskäsittelyyn ennen nykyisen vuokrasopimuksen voimassaolonpäättymistä, josta syystä nyt laadittava uudelleenvuokraus on laadittu voimassaolevan asemakaavan käyttötarkoituksen perusteella".*

8. Porin kaupungin kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.8.2021 § 178, kaupunginhallituksen päätösesityksen mukaisesti, vuokrasopimuksen uudistamisen.

### Menettelyvirhe

9. Porin kaupungin tonttipäällikkö Imoitti kirjallisesti<sup>5</sup> 29.9.2021, että tontilla olisi tapahtunut olennainen olosuhteiden muutos, jolla on vaikutusta tontin jatkokäyttöön ja kaupungin mahdollisuuteen ohjata keskeisellä paikalla sijaitsevan tontin käyttötarkoitusta tontin nykyisistä rajoitteista vapaana. Kaupungin virkamiesvalmistelussa ja teknillisessä lautakunnassa (29.9.2021) on tiedetty, että tontin uudelleen vuokraus ja vuokrasopimus solmitaan tietoisena tontille tulevasta asemakaavamuutoksesta ja, että rakennus on poistettu käytöstä. Porin kaupunki (laajassa merkityksessä) on viranomaiskäsittelyssä ja päätösmenettelyssä (kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto) ollut tietoinen, että tontilla oleva rakennus puretaan ja tontille rakennetaan tulevan asemakaavan sallimissa puitteissa uusi rakennusyksikkö.
10. Tonttipäällikkö on antanut teknilliselle lautakunnalle 19.10.2021 § 244 esityksenään, että tontilla olisi tapahtunut kaupunginvaltuuston päätöksen (16.8.2021) jälkeen **olennainen olosuhteiden muutos, jolla on vaikutus tontin jatkokäyttöön ja kaupungin mahdollisuuteen ohjata tontin käyttötarkoitusta tontin nykyisistä rajoitteista vapaana.**
11. Teknillisen lautakunnan esittely ja päätös ovat tapahtuneet virheellisen tietoon perustuen, koska kyseinen rakennus on ollut poissa käytöstä ja rakennus on ollut tarkoitus purkaa uuden asemakaavoituksen tultua käsiteltävä ja hyväksyttyä. Kyseinen olosuhde on lausuttu teknillisen lautakunnan 29.6.2021 § 186:ssä. Käytöstä poistettuna ja korjauskelvottoman rakennuksen palaminen ei ole sellainen "olosuhteiden" muutos, joka oikeuttaisi Porin kaupunkia kumoamaan lainvoimainen kaupunginvaltuuston päätöksen (16.8.2021 § 178).
12. Porin kaupunki ei ole kuullut P 3 Partners Oy:tä sen jälkeen, kun kaupunginvaltuuston päätös (16.8.2021 § 178) on tullut lainvoimaiseksi. Porin kaupungin virkamiehet ovat päättäneet esittää teknilliselle lautakunnalle, kaupunginhallitukselle ja

<sup>2</sup> <https://www.pori.fi/asemakaavat/6091723>. Hankkeen aikataulut oli suunniteltu kaavamuutoksen tarvitseman käsittelyn mukaisesti. ks. muistio liite 2.

<sup>3</sup> Teknillinen lautakunta 19.10.2021, § 244.

<sup>4</sup> Teknillinen lautakunta, 29.6.2021, § 186, kolmas kappale ja liite 1 P3 Partners Oy vuokrasopimusluonnos, liite 3.

<sup>5</sup> Tonttipäällikkö sähköposti 29.9.2021 klo 11.43, liite 4. väitti; "Tehdyn päätöksen jälkeen tontilla on tapahtunut olennainen olosuhteiden muutos, jolla on vaikutusta tontin jatkokäyttöön ja kaupungin mahdollisuuteen ohjata keskeisellä paikalla sijaitsevan tontin käyttötarkoitusta tontin nykyisistä rajoitteista vapaana."

1 väite on virheellinen ja teknillisen lautakunnan 29.6.2021 § 186 valmistelussa esittämän tontin tulevan käyttötarkoituksen vastainen. ks. alaviite 4: "asemakaavan muutos ei ehtine hyväksymiskäsittelyyn ennen nykyisen vuokrasopimuksen voimassaolonpäättymistä, josta syystä nyt laadittava uudelleenvuokraus on laadittu voimassaolevan asemakaavan käyttötarkoituksen perusteella."

kaupunginvaltuustolle lainvoimaisen päätöksen kumoamista ja päättää, että vuokrasopimusta ei uudisteta perustuen perusteluihin, jotka eivät ole muuttuneet niistä, jotka ovat olleet tiedossa ennen 16.8.2021.

13. Virkamiesvalmistelussa olisi tullut selvittää ja kuulla P 3 Partners Oy:tä rakennuksen palosta, uudelleenrakentamisveloitteesta ja vuokrasopimuksen uudistamisesta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuuston päätös (16.8.2021 § 178) oli tullut lainvoimaiseksi ja virkamiesvalmistelun perusteella kyse olisi ollut *"olennaisesta olosuhteiden muutoksesta"*.
14. P 3 Partners Oy vakaa käsitys on, että mitään olennaista tai muutakaan olosuhteiden muutosta ei ole tapahtunut, eikä Porin kaupungilla ole ollut laillista oikeutta kumota lainvoimasta päätöstä (16.8.2021 § 178).
15. Porin kaupungin kaupunginvaltuusto päätti 16.8.2021 hallintosäännön 153§:n nojalla, että kaupungin puolesta vuokrasopimuksen allekirjoittaa Tekninen lautakunta teknisen toimialan toimintasäännön mukaisesti ja oikeuttanut tonttipäällikön tekemään sopimuksiin tarvittaessa teknisluonteisia tarkistuksia<sup>6</sup>.
16. Tonttipäällikkö on sivuuttanut kaupunginvaltuuston päätöksen oikeusvoiman ja kieltäytynyt virkavelvollisuuksien vastaisesti allekirjoittamasta vuokrasopimusta. Tonttipäällikkö on ilmoittanut<sup>7</sup>, että *alueelle on mahdollista saada toimijoita, joiden toiminta vastaa parhaalla tavalla kaupungin maa- ja elinkeinopoliittisia tavoitteita."* Tonttipäällikkö ei ole perustellut hyvin kryptistä ilmaisua. P 3 Partners Oy:n vakaa käsitys on, että tonttipäällikön tarkoitus ollut asettaa P 3 Partners Oy oikeudelliseen asemaan ilman hyväksyttävää perustetta.
17. P 3 Partners Oy on vaatinut Porin kaupunkia sitoutumaan<sup>8</sup> yhteisesti neuvoteltuun sopimukseen, ja joka on aikaisemmin hyväksytty Porin kaupungin kaupunginvaltuustossa (16.8.2021). KKO:n oikeuskäytännössä on lausuttu, että sopimusveloitteet on pääsäännön mukaan ensisijaisesti täytettävä sovitun mukaisesti. Tähän nähdessä johdonmukaista on, että sopimusrikkomukseen vetoavalla osapuolella on yleensä sekä oikeus edellyttää virheen korjaamista että velvollisuus varata sopimus-kumppanilleen tilaisuus sen oikaisemiseen ennen muiden sopimusrikkomukseen perustuvien vaatimusten esittämistä. On usein myös sopimusrikkomukseen vetoavan osapuolen edun mukaista vaatia ensi vaiheessa juuri virheen oikaisua. Muiden sopimusrikkomuksen seurausten vaatiminen tulee ajankohtaiseksi vasta, jos käy ilmi, että sopimusta rikkonut osapuoli ei ryhdy oikaisutoimiin tai että oikaisu-toimet eivät ole riittäviä virheen haitallisten vaikutusten poistamiseksi.
18. Porin kaupungin kaupunginvaltuuston päätöksestä (16.8.2021) ei valitettu ja päätös tuli lainvoimaiseksi. Porin kaupungin virkamiesjohto on tullut edellä kirjatus päätöksen muutoksenhakuajana tietoiseksi tavaraliikenneterminaalirakennuksen palamisesta korjauskelvottomaksi 14.9.2021. Porin kaupunki ei ole tehnyt kunnallisvalitusta alkuperäisestä päätöksestä<sup>9</sup> määräajassa.

<sup>6</sup> Kyseessä on ollut virkamiehen, tonttipäällikön, harkintavallan käytön rajat.

<sup>7</sup> 29.9.2021 sähköposti (lainaus); *"Kaupungin maapoliittinen ohjelma oikeuttaa ja toisaalta velvoittaa arvioimaan tontteja luovutettaessa, että alueille on mahdollista saada toimijoita, joiden toiminta vastaa parhaalla mahdollisella tavalla kaupungin maa- ja elinkeinopoliittisia tavoitteita."*

<sup>8</sup> P 3 Partners Oy:n hallituksen puheenjohtajan sähköposti tonttipäällikkö 26.10.2021, (lainaus): *"Koska Porin Kaupunginvaltuuston päätös § 178. 16.8.2021 on tullut lainvoimaiseksi vaadimme että vuokrasopimus allekirjoitetaan sopimuksen mukaisesti välittömästi. Porin Kaupungin ja P3 Partners Oy:n välillä."*

<sup>9</sup> Porin kaupungin kaupunginvaltuusto päätös 16.8.2021 § 178.

## Porin kaupungin kaupunginvaltuuston päätös 15.11.2021 § 232

19. Kaupungin valtuuston päätöksestä ei ilmene perusteluja aikaisemman kaupunginvaltuuston päätöksen kumoamiseksi. Viranomaisen päätöksenteon valmistelua koskevan hallinto-oikeudellisen sääntelyn lähtökohtana pidetään hallintolain 31§:n 1 momentin säännöstä. Viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot ja selvitykset.
20. Lain esitöiden mukaan asian riittävällä selvittämisellä tarkoitetaan sitä, että viranomaisen hankkii sellaiset tiedot ja selvitykset, joilla se arvioi olevan merkitystä asian ratkaisemiselle. Selvittämisen asianmukaisuus puolestaan korostaa viranomaiselle kuuluvaa menettelyjohtovaltaa ja huolellisuutta selvitysten hankkimisessa. HE 72/2002, s. 86 todetaan, että selvitysten laajuus ja tarve tulee harkita tapauskohtaisesti.
21. Hallintolain 6 luvun 42 §:n mukaan tiedot suullisesti esitetyistä vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun, on kirjattava tai muulla tavoin rekisteröitävä. Näin ei ole menetelty.
22. Päätöksen perustelujen tulkinta on tehtävä asian aikaisemman valmistelun perusteella. Hallintolain 6§:n mukaisen suhteellisuusperiaatteen mukaan viranomaisen toimien on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Nyt näin ei ollut.
23. Teknillinen lautakunta on päätöksen esittelytekstissä 19.10.2021 § 244 lausunut (lainaus);
 

*"Kaupungin edun mukaista on edellä mainitun olosuhdemuutoksen vuoksi olla vuokraamatta tonttia samalle vuokralaiselle uudelleen ja palauttaa tontin hallinta uudelleen alkuperäisen sopimuskauden päätyttyä 1.4.2022 alkaen, jotta kaupunki voi uudelleen arvioida liikenteellisesti keskeisellä sijainnilla vilkkaan elinkeinokeskittymän vieressä sijaitsevan tontin jatkokäytön perusteellisesti muun muassa kaavoituksen, kaupungin elinkeinopolitiikan ja strategisen kaupunkikehityksen keinoin ja etsiä tontille toimijan, jonka liiketoiminta ja toimintaedellytykset soveltuvat parhaiten kasvavan vähittäiskauppakeskittymän osaksi."*
24. Porin kaupungin virkamiehet ja luottamushenkilöt ovat olleet tietoisia, että P3 Partners Oy on ns. kiinteistökehittäjäyhtiö. Yhtiö on etsinyt vuodesta 2019 lukien tontille toimijaa, joka täyttää Porin kaupungin edellä kirjatut kaavoitukselliset, elinkeinopolitiikan ja kaupunkikehityksen tavoitteet. P3 Partners Oy esitteli 20.3.2020 kaupungin virkamiehille suunnitelman<sup>10</sup>, joka tuki parhaiten asemakaavan tarkoittamaa vähittäiskauppakeskittymää.
25. Tarkoitussidonnaisuuden periaate sisältää vaatimuksen käyttää toimivaltaa vain siihen tarkoitukseen, johon se on lain mukaan määritetty tai tarkoitettu käyttää (HE 72/2002 vp, s. 55).
26. Porin kaupungin virkamiesjohto on valmistellut ja kaupunginvaltuusto päättänyt, että vuokrasopimusta jatketaan tarkoituksena toteuttaa P3 Partners Oy:n esittämä vähittäiskaupparatkaisu<sup>11</sup>:

<sup>10</sup> Muistio 30.3.2020. Minimani Pori / Hankkeen lähtötilanteen kokoaminen. Liite 2.

<sup>11</sup> Teknillisen lautakunnan 29.6.2021 § 186 valmistelussa esittämä tontin tulevan käyttötarkoitus, ks. alaviite 4



*"Asemakaavan muutos ei ehtine hyväksymiskäsittelyyn ennen nykyisen vuokrasopimuksen voimassaolonpäättymistä, josta syystä nyt laadittava uudelleenvuokraus on laadittu voimassaolevan asemakaavan käyttötarkoituksen perusteella."*

Tavaraliikenneterminaali on ollut korjauskelvoton. Kaikki asianosaiset ovat etsineet ratkaisua tulevalle vähittäiskauppayksikölle. Kaupunginvaltuuston päätös § 232 ei ole perustunut objektiivisiin perusteisiin.

### Kysymysasettelu; oikeudelliset perusteet

27. Porin kaupungin kaupunginvaltuuston päätös 16.8.2021 § 178 on tullut Porin kaupunkia sitovaksi. Kyse on nyt kunnallisvalituksen osalta siitä, että onko Porin kaupunki voinut kumota kunnanvaltuuston päätöksen vai rajoittaako lainvoimainen päätös Porin kaupunkia niin, ettei se ole voinut ilman yhtiön hyväksyntää kumota päätöstä.
28. Kunnallisvalituksen saa kuntalain 137 §:n mukaan tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. P3 Partners Oy:llä on valituskelpoisuus asiassa.
29. Perustuslain kansanvaltaisuutta ja oikeusvaltioperiaatetta koskevan 2 §:n 3 momentin mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Perustuslain 118 § koskee vastuuta virkatoimista. Kuntalain 39 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kunnan puhevallan käyttämisestä päättää kunnanhallitus tai hallintosäännössä määrätty viranomainen.
30. Kunnallisvalituksen voi perustaa vain päätöksen laillisuusvirheeseen.
31. Osapuolet olivat neuvotelleet ja sopineet uuden vuokrasopimuksen (1.4.2022 – 31.12.2052) ehdot ennen Porin kaupungin kaupunginvaltuuston käsittelyä 16.8.2021. Kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden vuokrasopimuksen keston ja vuokran määrämuutoksen vastaamaan sopimuskaudella tapahtuvaa asemakaavan muutoksen vaikutusta tontin ja tulevan rakennuksen käyttötarkoituksen osalta.
32. Korkein oikeus on todennut, että varallisuus oikeudessamme on pääsääntönä, että sopimukset sitovat osapuolia sellaisina kuin ne on tehty. Pitkäaikaisissa maanvuokrasuhteissa on tarkasteltava sopimuskokonaisuutta ja sopimuksen lähtökotia. Porin kaupunki on ollut maanvuokrasopimusta neuvotellessaan tietoinen P3 Partners Oy:n tarkoituksesta sijoittaa vähittäiskaupan yksikkö, joka rakentamistavaltaan ja käyttöiltään soveltuu tontille ja Porin kaupungin tavoitteisiin<sup>12</sup>.
33. Oikeuskäytännössä on katsottu lähtökohtana olevan myös se, että sopijapuolten on varauduttava olosuhdemuutoksiin jo sopimusta tehtäessä ja että sopimukset on pidettävä olosuhteiden muuttuutuakin (ks. Helsingin hovioikeuden tuomio 11.7.2018 nro 953, s. 5). Vuokraoikeuden menettäminen merkitsee P3 Partners Oy:lle merkittävää taloudellista vahinkoa.
34. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia merkityksellisiä olosuhteiden muutoksia sopimuksen neuvottelujen jälkeen, joiden ei ole pitänyt olla sopimuspuolten tiedossa tai ainakin ennakoitavissa jo sopimusta valmisteltaessa ja Porin kaupunginvaltuuston hyväksyessä maanvuokrasopimuksen keston ja ehtojen uudistamisen. Osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien välillä ei ole todennettavissa sellaisia merkityksellisiä muutoksia, jotka oikeuttaisivat Porin kaupungin kielteiset toimet ja vahingon aiheuttamisen P3 Partners Oy:lle.

<sup>12</sup> ks. kohta 18.

35. Päätösten täytäntöönpanolla toteutetaan päätöksen oikeus- ja tosiasialliset vaikutukset. Porin kaupunginvaltuusto on päätöksessään 16.8.2021 § 178 antanut valtuutuksen allekirjoittaa maanvuokrasopimus kaupungin puolesta tekninen lautakunta teknisen toimialan toimintasäännön mukaisesti. Kunnanhallituksen päätös on tullut lainvoimaiseksi, eikä siihen ole voinut hakea muutosta. Porin kaupunki ei saa käyttää kuntalain perusteista oikeutta toimia kunniallisuuden vastaisesti saavuttaakseen muodollisen oikeuden nojalla itselleen kohtuuttomia etuja ja aiheuttaa vilpittömästi toimivalle sopimuskumppanille perusteettomia oikeudenmenetyksiä.
36. Suomen perustuslain 124 §:ssä on ilmaistu ns. virkamieshallintoperiaate. Virkamieshallintoperiaatteen tarkoituksena on turvata julkisen vallan käyttöä koskevan päätöksenteon lainmukaisuus, yhtenäisyys ja objektiivisuus.
37. Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan se, joka tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttaa toiselle vahingon, on velvollinen korvaamaan sen. Puhtaan taloudellisen vahingon korvaamisvelvollisuus edellyttää erittäin painavaa syytä. Sopimuksen neuvottelemisen ja osapuolten hyväksymän sopimuksen täyttämättäjättäminen on lain tarkoittama korvausvelvollisuuden aiheuttava syy.

### Johtopäätös

38. Porin kaupungin päätös 15.11.2021 § 232 ei perustu Porin kaupungin etuun, eikä anna Porin kaupungista luotettavaa kuvaa sopimuskumppanina. Porin kaupungin esittämät perustelut eivät ole todellisia, eivätkä ne perustu asianmukaiseen ja luotettavaan selvitykseen. Porin kaupunki ei voi yksipuolisesti käyttää julkisoikeudellisiin säännöksiin nojautuvaa päätösvaltaa pelkästään pyrkiäkseen vapautumaan yksityisoikeudellista sitoumuksista<sup>13</sup>. Julkisen vallan käyttöä rajaa myös luottamuksen suojaperiaate, joka sisältää vaatimuksen, että viranomaisen on toimessaan otettava huomioon oikeusjärjestyksen perusteella suojatut oikeudet odotukset ja turvattava ne. Hallintolain 6§:n mukaan viranomaisten toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Hallintotoiminnassa luottamuksensuoja merkitsee, että yrityksellä tulee perustelluin edellytyksin oikeus luottaa viranomaisen toimintaan<sup>14</sup>.
39. Porin kaupungilla ei ole ollut oikeutettuja, eikä hyväksytyjä perusteita kumota lainvoimainen kunnanvaltuuston päätös 16.8.2021 § 178<sup>15</sup>. Korjauskelvottoman tavalliikenneterminaalien tuhoutuminen palossa ei ole ollut sellainen olennainen olosuhteiden muutos, joka olisi Porin kaupungille kuuluvan harkintavallan perusteella oikeuttanut päätöksen kumoamisen ja vuokrasuhteen uudistamisesta peräytymiseen.
40. P 3 Partners Oy:lle aiheutuu vähintään 345.000 euron taloudellinen vahinko ja muut vahingot yksilöidään myöhemmin. Määrä perustuu kauppakirjaan, liite 7, mukaiseen määrään.
41. Porin kaupunki vastaa velvollisuuksiensa toteutumisesta.
42. Luottamuksensuojaperiaate merkitsee, että Porin kaupungin velvollisuus on noudattaa tekemäänsä päätöstä ja siihen sisältyvää velvollisuutta saattaa vireillä oleva asemakaavamuutos päätökseen. Luottamuksen suojaaminen edellyttää myös

<sup>13</sup> ks. KKO 1996:7.

<sup>14</sup> Mäenpää, 2017, yleinen hallinto-oikeus, s.166.

<sup>15</sup> kohta 4: ”asemakaavan muutos ei ehtine hyväksymiskäsittelyyn ennen nykyisen vuokrasopimuksen voimassaolonpäättymistä, josta syystä nyt laadittava uudelleenvuokraus on laadittu voimassaolevan asemakaavan käyttötarkoituksen perusteella<sup>15</sup>.

pitäytymistä takautuvasta päätöksenteosta, eikä Porin kaupunki voi ilman lakiin perustuvaa toimivaltaa jälkikäteen muuttaa aikaisemmin tekemää päätöstä, jos se loukkaa P3 Partners Oy:n oikeutettuja odotuksia.

43. P3 Partners Oy:lle oli muodostunut julkisoikeudellisen lainsäädännön perusteella suojattava oikeusasema<sup>16</sup>. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia merkityksellisiä olosuhteiden muutoksia sopimuksen neuvottelujen jälkeen, joiden ei ole pitänyt olla sopimuspuolten tiedossa tai ainakin ennakoitavissa jo sopimusta valmisteltaessa. Porin kaupungin kunnanvaltuusto on käyttänyt harkintavaltaansa muuhun kuin se on ollut käytettävissä.
44. Porin kaupungin kaupunginvaltuuston päätös 15.11.2021 § 232 tulee kumota.

#### Vastaselityksen antaminen

45. P3 Partners Oy pyytää, että yhtiö saa antaa kirjallisen vastaselityksen sen jälkeen kun Porin kaupunki on lausunut valituksesta.

#### Todisteet

46. P3 Partners Oy nimeää tässä vaiheessa oheisen todistelu. P3 Partners Oy nimeää myöhemmin lisää todistelua tai rajaa todistelua, mikäli Porin kaupungin tähän asiaan antama vastine siihen antaa aihetta.

#### Kirjallinen todistelu

- 1) Muutoksenhaun kohteena oleva Porin kaupungin kunnallisvaltuuston päätös
- 2) Muistio 30.3.2020. Minimani Pori / Hankkeen lähtötilanteen kokoaminen.
- 3) Teknillinen lautakunta, 29.6.2021, § 186, kolmas kappale ja liite 1 P3 Partners Oy vuokrasopimusluonnos. Sama kuin 1.
- 4) Tonttipäällikkö sähköposti 29.9.2021 klo 11.43.
- 5) P3 Partners Oy:n hallituksen puheenjohtaja sähköposti tonttipäällikkö 26.10.2021.
- 6) Maanvuokrasopimuksen luonnos 18.6.2021.
- 7) Kauppakirja, vuokraoikeudet ja Rakennukset
- 8) Vuokrasopimus 29.7.1972.

**Liite** Valtakirja

-----  
P3 Partners Oy

**Laati** Raasepori 18.12.2021

Oikeustieteen kandidaatti  
Kauppatieteen maisteri  
P3 Partners Oy:n valtuutettuna asiamiehenä

<sup>16</sup> ks. KHO 3.10.2013 T 3140.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

**Tekninen lautakunta, § 186, 29.06.2021**

**Kaupunginhallitus, § 544, 09.08.2021**

**Kaupunginvaltuusto, § 178, 16.08.2021**

**Tekninen lautakunta, § 244, 19.10.2021**

**Kaupunginhallitus, § 749, 01.11.2021**

**Kaupunginvaltuusto, § 232, 15.11.2021**

**§ 232**

**Tavaraliikennetontin Herralahti 609-14-24-8 vuokrasopimuksen uusiminen, P3 Partners Oy**

PRIDno-2021-2968

**Tekninen lautakunta, 29.06.2021, § 186**

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö

Liitteet

- 1 P3 Partners Oy vuokrasopimusluonnos
- 2 tontti asemakaavakartalla
- 3 tontti opaskartalla
- 4 tontti ortokartalla

P3 Partners Oy:lle on vuokrattu osoitteessa Helmentie 18 sijaitseva tavaraliikenneterminalin korttelialueen (LTA) tontti Herralahti 609-14-24-8. Tontin pinta-ala on 25322 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 15.193 k-m<sup>2</sup>. Vuokrasopimus päättyy 31.3.2022. Sopimuksen mukainen vuokra vuodelta 2020 on 5109,13 €.

Tonttia koskettava asemakaavan muutos 609 1723 on vireillä vuokralaisen aloitteesta. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia mahdollisuutta sijoittaa tontille vähittäiskaupan suuryksikkö. Tontilla on toiminut Schenker Oy:n tavaraliikenneterminali. Asemakaavan muutoksen hyväksymisen edellytyksenä tulee olemaan vuokrasopimuksen ehtojen tarkistaminen mm. vuokran suuruuden osalta. Asemakaavan muutos ei ehtine hyväksymiskäsittelyyn ennen nykyisen vuokrasopimuksen voimassaolokauden päättymistä, josta syystä nyt laadittava uudelleenvuokraus on laadittu voimassaolevan asemakaavan käyttötarkoituksen perusteella.

**Vuokrasopimuksen uusiminen**

Vuokrasopimus uusitaan 30 vuodeksi eli ajaksi 1.4.2022-31.12.2052. Uuden vuokran perustana on kaupunginvaltuustossa 9.12.2013 § 252 vahvistettu yritystontteja koskeva hinnoittelu, jossa Herralahden tavaraliikenneterminalille ei ole vahvistettu yksikköhintaa. Tontin hinnoittelussa sovelletaan em. hinnoittelua teollisuustonttien vastaavien alueiden (mm. Pormestarinluoto) hintatason mukaisesti. Yksikköhinta on 6,5 €/m<sup>2</sup> elinkustannusindeksin vuoden 2012 keskiluvun kohdalla. Indeksien vuoden 2020 keskiluvun 1974 kohdalla vuosivuokraksi saadaan (5%\*1974/1863\*25.322m<sup>2</sup>\*6,5 €/m<sup>2</sup>= ) 8.720 euroa.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Vuokrasopimusten uusimisessa noudatettavien siirtymäsäännösten mukaan sopimuksen koko päättymisvuodelta peritään sopimuksen perusteella laskettavaa vuokraa ja uusi vuokra otetaan käyttöön seuraavasta vuodesta lähtien viiden vuoden aikana 20 %:n porrastuksin, kuitenkin niin, että vähintään peritään vanhan sopimuksen mukaista vuokraa. Vuodesta 2026 lähtien peritään uuden sopimuksen mukaan laskettua täyttä vuokraa. Siirtymäsäännös koskee vain nykyisen sopimuksen vuokralaista. Mikäli uusi vuokrasopimus siirretään kolmannelle, uusi vuokralainen maksaa heti seuraavan vuoden alusta täyden vuokran.

### **Ehdotus**

Esittelijä:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi, että P3 Partners Oy:lle vuokratun tontin Herralahi 609-14-24-8 vuokrasopimus uusitaan käyttäen yritystonttien vuokrasopimusmallia ajaksi 1.4.2022-31.12.2052 vuosivuokralla 8.720 euroa elinkustannusindeksiin vuoden 2020 keskiarvolukuun 1974 sitoen edellä esitetyn mukaisesti.

Tekninen lautakunta esittää lisäksi kaupunginhallituksen päätettäväksi hallintosäännön 153 §:n nojalla, että kaupungin puolesta vuokrasopimuksen allekirjoittaa Tekninen lautakunta teknisen toimialan toimintasäännön mukaisesti ja oikeuttaa tonttipäällikön tekemään sopimuksiin tarvittaessa teknisluonteisia tarkistuksia.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

## **Kaupunginhallitus, 09.08.2021, § 544**

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö

### **Liitteet**

- 1 P3 Partners Oy vuokrasopimusluonnos
- 2 tontti asemakaavakartalla
- 3 tontti opaskartalla
- 4 tontti ortokartalla

Tekninen lautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 29.6.2021. Asian esittely ja aiempi käsittely ovat luettavissa historiatiedoista.

### **Ehdotus**

Esittelijä:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuuston päätettäväksi, että P3 Partners Oy:lle vuokratun tontin Herralahi 609-14-24-8 vuokrasopimus uusitaan käyttäen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

---

yritystonttien vuokrasopimusmallia ajaksi 1.4.2022-31.12.2052 vuosivuokralla 8.720 euroa elinkustannusindeksiin vuoden 2020 keskiarvolukuun 1974 sitoen edellä esitetyn mukaisesti.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää hallintosäännön 153 §:n nojalla, että kaupungin puolesta vuokrasopimuksen allekirjoittaa Tekninen lautakunta teknisen toimialan toimintasäännön mukaisesti ja oikeuttaa tonttipäällikön tekemään sopimukseen tarvittaessa teknisluonteisia tarkistuksia.

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirja tämän asian osalta päätettiin tarkastaa heti kokouksessa.

---

### **Kaupunginvaltuusto, 16.08.2021, § 178**

#### Liitteet

- 1 P3 Partners Oy vuokrasopimusluonnos
- 2 tontti asemakaavakartalla
- 3 tontti opaskartalla
- 4 tontti ortokartalla

Tekninen lautakunta käsitteli asian kokouksessaan 29.06.2021.

Kaupunginhallitus käsitteli asian kokouksessaan 9.8.2021.

Asian esittely ja aiempi käsittely ovat luettavissa historiatiedoista.

#### **Ehdotus**

Kaupunginhallituksen päätösehdotus:

Kaupunginvaltuusto päättää, että P3 Partners Oy:lle vuokratun tontin Herralahti 609-14-24-8 vuokrasopimus uusitaan käyttäen yritystonttien vuokrasopimusmallia ajaksi 1.4.2022-31.12.2052 vuosivuokralla 8.720 euroa elinkustannusindeksiin vuoden 2020 keskiarvolukuun 1974 sitoen edellä esitetyn mukaisesti ja että vuokrasopimuksen allekirjoittaa hallintosäännön 153 §:n nojalla kaupungin puolesta Tekninen lautakunta teknisen toimialan toimintasäännön mukaisesti ja tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään sopimukseen tarvittaessa teknisluonteisia tarkistuksia.

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

### **Tekninen lautakunta, 19.10.2021, § 244**

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö

Liitteet

---

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

- 1 tontti ortokartalla
- 2 tontti opaskartalla
- 3 tontti asemakaavakartalla

P3 Partners Oy:llä vuokralla olevan tavaraliikennetontin Herralahti 609-14-24-8 vuokrasopimus on päättymässä 31.3.2022. Tonttia koskettava asemakaavan muutos 609 1723 on vireillä. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus tutkia mahdollisuutta sijoittaa tontille vähittäiskaupan suuryksikkö. Kaavahanke on tullut vireille vuonna 2019, mutta toistaiseksi se ei ole edennyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaihetta pidemmälle. Kaupunginvaltuusto on päättänyt 16.8.2021 (§178), että vuokrasopimus uusitaan 30 vuodeksi eli ajaksi 1.4.2022-31.12.2052 vuosivuokralla 8.720 euroa sidottuna elinkustannusindeksin vuoden 2020 keskiarvoluvun 1974 kohdalle. Uutta vuokrasopimusta ei ole vielä allekirjoitettu. Vuokralaisella on avoinna olevia vuokrasaatavia. Vuokrasopimusten uusimisessa noudatetun käytännön mukaan uutta vuokrasopimusta ei allekirjoiteta ennen kuin vuokrasopimukseen perustuvat saatavat on maksettu.

Edellä mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen tontilla on tapahtunut olennainen olosuhteiden muutos, jolla on vaikutusta tontin jatkokäyttöön ja kaupungin mahdollisuuteen ohjata keskeisellä paikalla sijaitsevan tontin käyttötarkoitusta tontin nykyisistä rajoitteista vapaana. Tontilla sijainnut tavaraliikenneterminaali on palanut korjauskelvottomaksi tulipalossa 14.9.2021. Kaupungilla ei ole päättymässä olevan maanvuokrasopimuksen tai maanvuokralain 5 luvun nojalla velvollisuutta vuokrata tonttia uudelleen samalle vuokralaiselle. Yritystontteja luovutetaan käyttäen tarveharkintaa. Kaupungin maapoliittinen ohjelma oikeuttaa ja toisaalta velvoittaa arvioimaan tontteja luovutettaessa, että alueille on mahdollista saada toimijoita, joiden toiminta vastaa parhaalla mahdollisella tavalla kaupungin maa- ja elinkeinopoliittisia tavoitteita.

Kaupungin edun mukaista on edellä mainitun olosuhdemuutoksen vuoksi olla vuokraamatta tonttia samalle vuokralaiselle uudelleen ja palauttaa tontin hallinta itselleen alkuperäisen sopimuskauden päätyttyä 1.4.2022 alkaen, jotta kaupunki voi uudelleen arvioida liikenteellisesti keskeisellä sijainnilla vilkkaan elinkeinokeskittymän vieressä sijaitsevan tontin jatkokäytön perusteellisesti muun muassa kaavoituksen, kaupungin elinkeinopoliittikan ja strategisen kaupunkikehityksen keinoin ja etsiä tontille toimija, jonka liiketoiminta ja toimintaedellytykset soveltuvat parhaiten kasvavan vähittäiskauppakeskittymän osaksi.

Edellä kuvattujen tavoitteiden toteuttamiseksi maapoliittikattiimi esittää, että kaupunginvaltuuston vuokrauksen uusimista koskeva päätös 16.8.2021 § 178 kumotaan ja tontti palautetaan kaupungille nykyisen vuokrasopimuskauden päätyttyä kyseisen alueen elinkeinopoliittisen ohjauksen täysimääräiseksi mahdollistamiseksi.

Vuokralaisen rakennuksen tuhouduttua tulipalon vuoksi, vuokralainen vapautetaan vuokrasopimuksen 6 §:n mukaisesta uudelleenrakentamisvelvoitteesta. Sopimuksen 4 §:n mukaan vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä tasoittamaan niiden paikan. Jollei vuokralainen täytä siistimisvelvoitettaan kuudessa kuukaudessa sopimuksen päättymisestä, kaupungilla on oikeus myydä omaisuus vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

---

**Ehdotus**

Esittelijä:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuuston päätettäväksi, että P3 Partners Oy:lle vuokratun tontin Herralahti 609-14-24-8 vuokrasopimusta ei uusita ja vuokralainen vapautetaan tontin uudelleenrakennusveloitteesta. Tämä päätös kumoaa asiassa aiemmin tehdyn tontin uudelleen vuokraamista koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen 16.8.2021 § 178.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

**Kaupunginvaltuusto, 15.11.2021, § 232**

**Liitteet**

- 1 tontti ortokartalla
- 2 tontti opaskartalla
- 3 tontti asemakaavakartalla

Tekninen lautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 19.10.2021.

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 1.11.2021.

Asian esittely ja aiempi käsittely ovat luettavissa historiatiedoista.

**Ehdotus**

Kaupunginhallituksen päätösehdotus:

Kaupunginvaltuusto päättää, että P3 Partners Oy:lle vuokratun tontin Herralahti 609-14-24-8 vuokrasopimusta ei uusita ja vuokralainen vapautetaan tontin uudelleenrakennusveloitteesta. Tämä päätös kumoaa asiassa aiemmin tehdyn tontin uudelleen vuokraamista koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen 16.8.2021 § 178.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Tiedoksi**

vuokralainen, Neste Markkinointi Oy, Infrajohtaminen/Mapo



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

---

Samassa yhteydessä todetaan, että vuokrasopimuksella sovittu, 7.12.1976 allekirjoitettu lisäys käyttöoikeuden laajennuksesta perustuen kaupunginhallituksen päätökseen 5.7.1976 § 1501 koskien tontilla olevan polttoaineen jakeluaseman käyttäjäkuntaa ja Neste Markkinointi Oy:n (ent. Suomen BP Oy Ab) velvoite maksaa käyttöoikeuden laajennukseen perustuvaa käyttöoikeuskorvausta, päättyy samanaikaisesti vuokrasopimuksen kanssa 31.3.2022.

Vuokralaisen tietoon on saatettu, että valtuuston 16.8.2021 (§178) tekemää päätöstä ei toistaiseksi toimeenpanna, vaan että vuokrausta koskeva asia saatetaan uudelleen valtuuston ratkaistavaksi tontilla tapahtuneen olosuhdemuutoksen vuoksi esityksellä, että vuokrasopimusta ei jatketa ja että aikaisempi asiaa koskeva päätös kumotaan. Vuokralainen on tätä vastustanut ja vaatinut, että tontti vuokrataan uudelleen valtuuston aiemman päätöksen §178 mukaisesti. Vuokralainen on esittänyt lisäksi, että mikäli vuokrasopimusta ei jatketa, aiheutuu siitä vuokralaiselle merkittävä taloudellinen vahinko, jonka johdosta vuokralainen tulee esittämään vahingon korvaamista täysimääräisesti.

Maanvuokralain 5 luvun mukaisissa vuokrauksissa vuokralaisella on aina riski siitä, että vuokrasopimusta ei uusita, koska siihen ei ole lakiin eikä tässä tapauksessa voimassa olevaan sopimukseen perustuvaa velvoitetta. Näin ollen vahingonkorvausvaatimusten esittämiselle ei maapolitiikkatiimin näkemyksen mukaan ole perusteita.

#### **Ehdotus**

Esittelijä:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi, että P3 Partners Oy:lle vuokratun tontin Herralahti 609-14-24-8 vuokrasopimusta ei uusita ja vuokralainen vapautetaan tontin uudelleenrakennusveloitteesta. Tämä päätös kumoaa asiassa aiemmin tehdyn tontin uudelleen vuokraamista koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen 16.8.2021 § 178.

#### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

### **Kaupunginhallitus, 01.11.2021, § 749**

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö

#### **Liitteet**

- 1 tontti ortokartalla
- 2 tontti opaskartalla
- 3 tontti asemakaavakartalla

Tekninen lautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 19.10.2021. Asian esittely ja aiempi käsittely ovat luettavissa historiatiedoista.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

---

Päätös on julkisilta osin nähtävänä Porin kaupungin verkkosivuilla alkaen 19.11.2021

Otteen oikeaksi todistaa

Pori  
24.11.2021

yksikön päällikkö, yhteiset palvelut -yksikkö

**Tiedoksianto asianosaiselle**  
Lähetetty 24.11.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

## Kunnallisvalitus

§232

### Kunnallisvalitusohje

#### Valitusoikeus ja valitusperuste

Kaupunginvaltuuston päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella Turun hallinto-oikeudelta. Päätökseen on oikeutettu valittamalla hakemaan muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä Porin kaupungin jäsen. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginvaltuusto on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

#### Päätöksen tiedoksianto ja valitusaika

Valtuuston, kunnanhallituksen ja lautakunnan sekä kuntayhtymän kuntalain 58 §:n 1 momentissa tarkoitetun toimielimen pöytäkirja siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu.

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua pöytäkirjanotteen lähettämisestä kirjeellä, tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai kolmantena päivänä pöytäkirjaotteen lähettämisestä asianomaisen suostumuksella sähköisenä viestinä. Kunnan jäsenen ja kuntalain 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

#### Valituskirjelmän sisältö

Kunnallisvalitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Turun hallinto-oikeudelle on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta,
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi, sekä
- 3) perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelämä.

#### Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- 2) todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

---

3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja.

### **Valituksen perille toimittaminen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Turun hallinto-oikeudelle, osoitteeseen:

**PL 32**

**20101 TURKU**

Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4

Vaihde: 029 56 42400

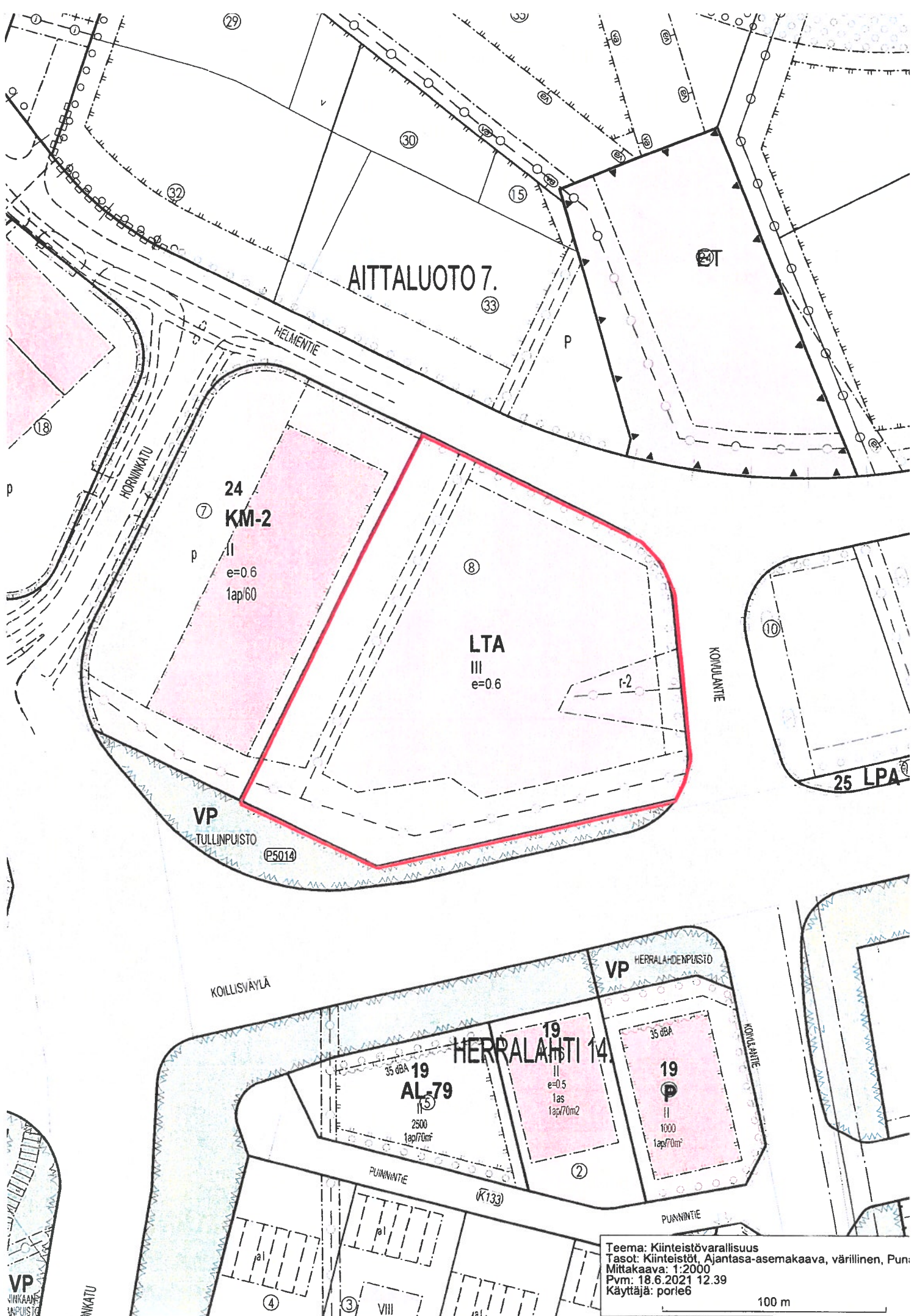
Kirjaamo: 029 56 42410

Faksi: 029 56 42414

Sähköposti: [turku.hao@oikeus.fi](mailto:turku.hao@oikeus.fi)

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>





AITTALUOTO 7.

24  
KM-2

II  
e=0.6  
1ap/60

LTA  
III  
e=0.6

HERRALAHTI 14.

19  
AL-79

2500  
1ap/70m<sup>2</sup>

19  
II  
e=0.5  
1as  
1ap/70m<sup>2</sup>

35 dbA  
19  
II  
1000  
1ap/70m<sup>2</sup>

Teema: Kiinteistövarallisuus  
 Tasot: Kiinteistöt, Ajantasa-asemakaava, värillinen, Pun:  
 Mittakaava: 1:2000  
 Pvm: 18.6.2021 12.39  
 Käyttäjä: porle6

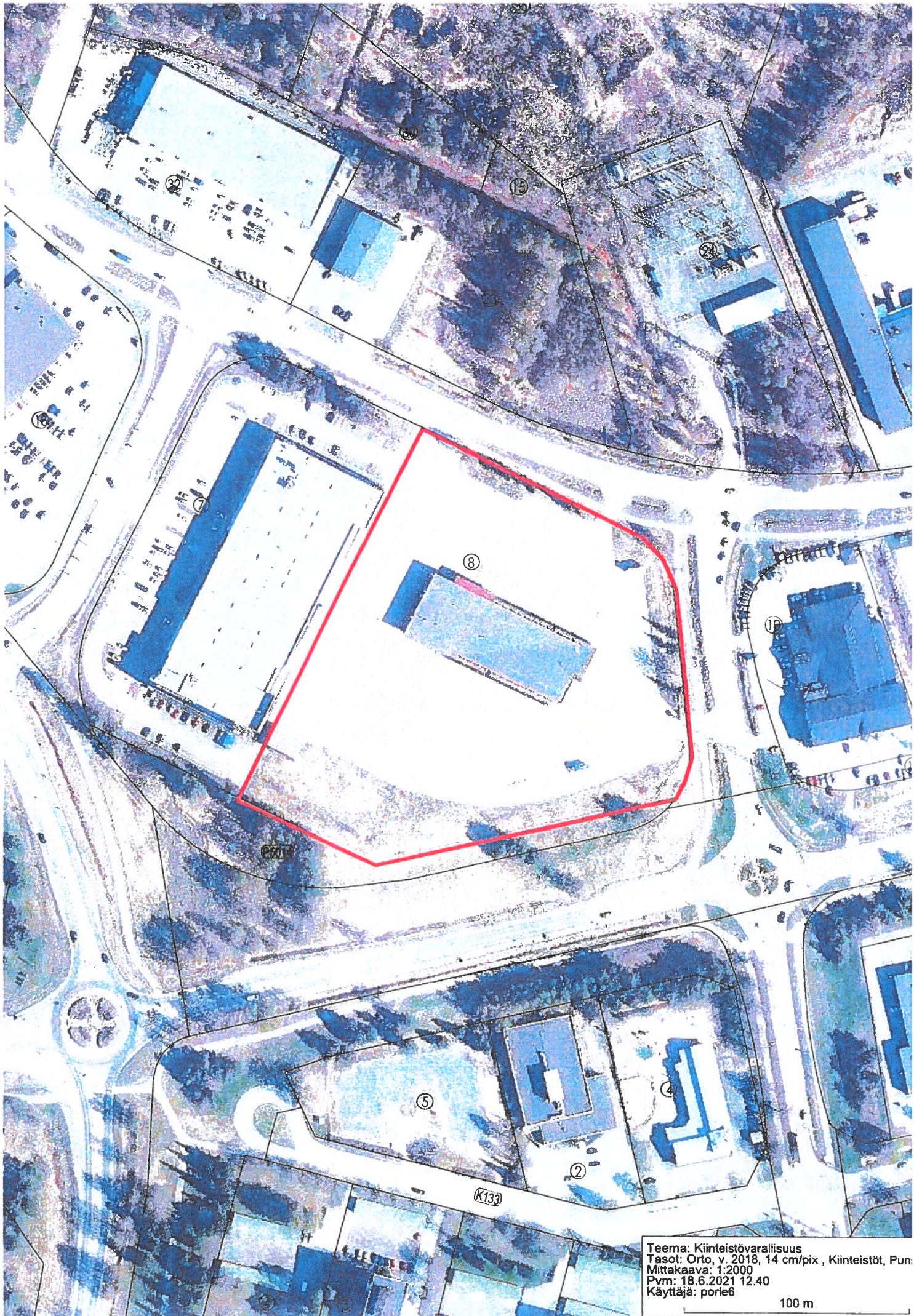
100 m



# Yrittäjäkartta







Teema: Kiinteistövarallisuus  
Tasot: Orto, v. 2018, 14 cm/pix , Kiinteistöt, Pun.  
Mittakaava: 1:2000  
Pvm: 18.6.2021 12.40  
Käyttäjä: porle6

100 m



## Minimani Pori / Hankkeen lähtötilanteen kokoaminen

1. **Palaveri:** 30.3.2020 Teams etäkokous

Paikalla:

Lehto Tilat Oy  
Lehto Tilat Oy  
Lehto Tilat Oy  
Nordicon  
Nordicon  
Minimani Oy  
Porin kaupunki  
Porin kaupunki

## 2. Lähtötiedot:

### a. Rakennuspaikka

Tontti osoitteessa Helmentie, Pori.



Rakennuspaikalla ennestään vanha käytöstä poistunut rakennus ja Nesteen raskaan kaluston jakeluasema. Tontin nykyiset rakennukset ja jakeluasema on tarkoitus purkaa.

**Käyntiosoite:**  
Lehto Tilat Oy  
Voimatie 6 B  
90440 Kempele

**Sähköinen laskutusosoite:**  
OVT-tunnus: 003720340416  
Operaattori: Ropo Capital Oy  
Välittäjä-tunnus: 003714377140

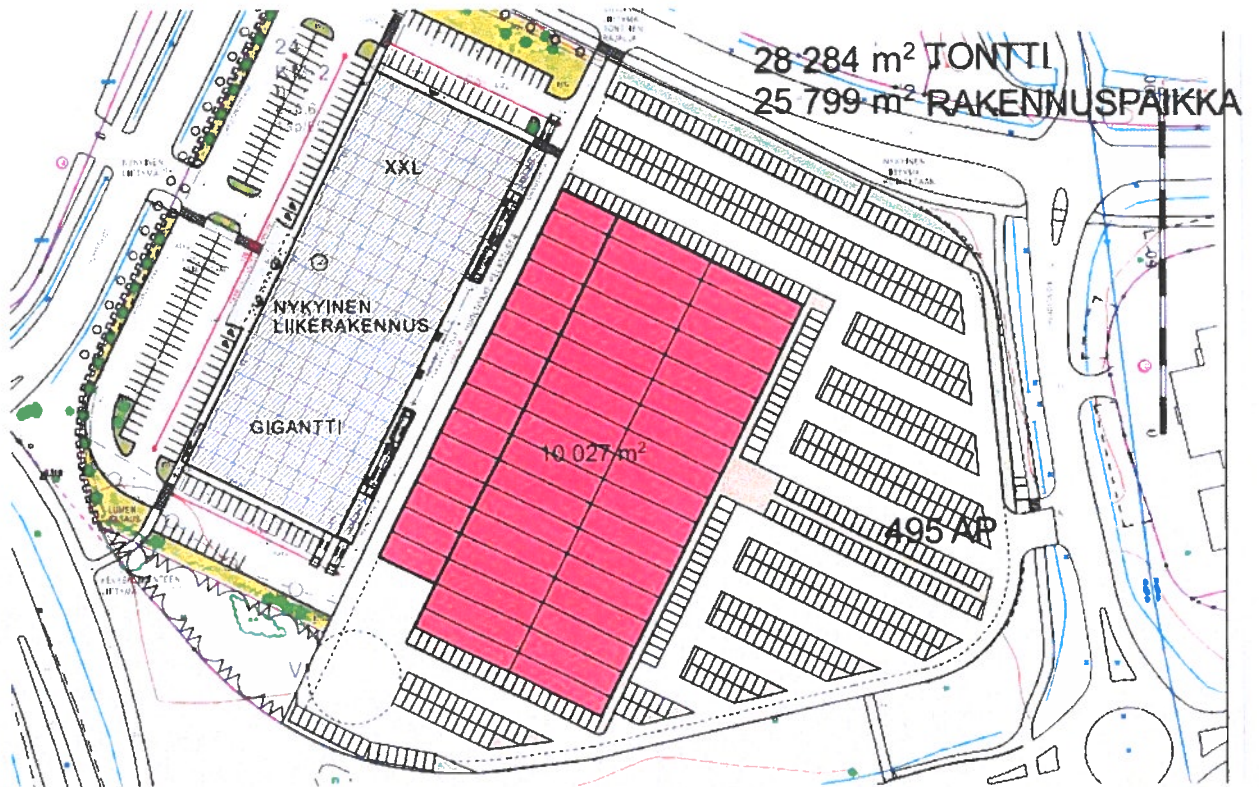
**Laskutusosoite:**  
Lehto Tilat Oy  
PL 129  
70080 ROPO

**Puhelin:**  
0207 600 900  
**Y-tunnus:**  
2034041-6

**Sähköposti:**  
etunimi.sukunimi@lehto.fi  
**Internet:**  
www.lehto.fi



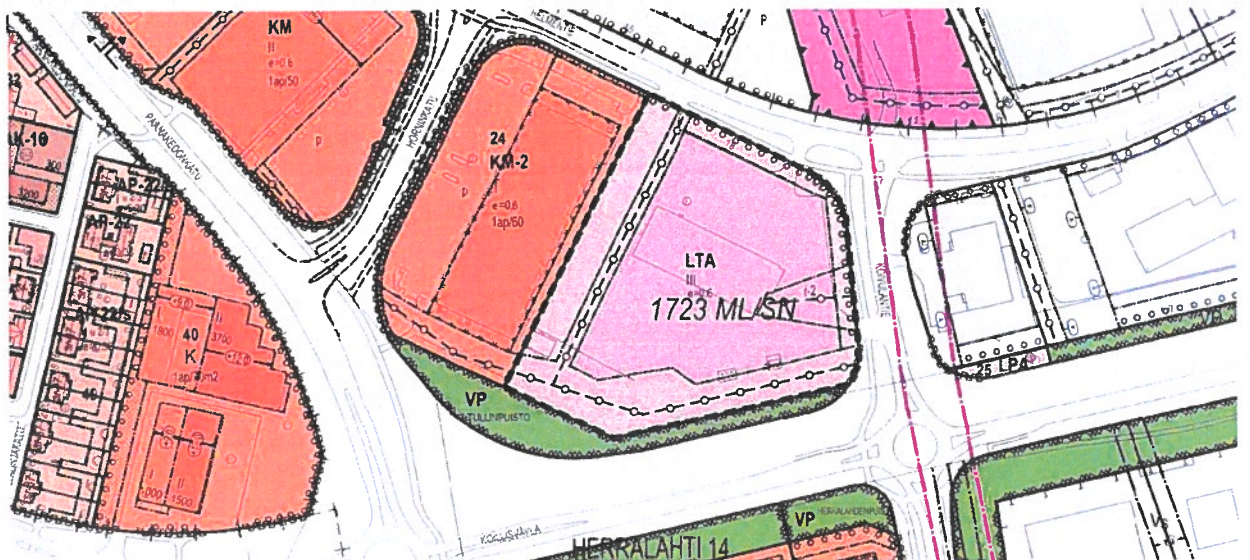
**b. Alustava suunnitelma:**



Laadittu alustava tontinkäyttösuunnitelma, jossa tutkittu rakennuksen sijoittelua ja autopaikoituksen riittävyttä. Massoittelu ei ole lopullinen ja tulee muuttumaan Minimanan toiminnallisuuden vaatimusten mukaisiksi. Lähtökohtana alustavalle suunnittelulle on ollut n. 10 000 m<sup>2</sup> market ja n. 500 autopaikkaa.

Ratkaisussa joudutta hyödyntämään tonttia ympäröiviä kaupungin maa-alueita. Tässä tutkielmassa on tonttia laajennettu kaavassa merkinnällä VP olevalle alueelle.

**c. Kaavan tilanne:**



**Käyntiosoite:**  
Lehto Tilat Oy  
Voimatie 6 B  
90440 Kempele

**Sähköinen laskutusosoite:**  
OVT-tunnus: 003720340416  
Operaattori: Ropo Capital Oy  
Välittäjä-tunnus: 003714377140

**Laskutusosoite:**  
Lehto Tilat Oy  
PL 129  
70080 ROPO

**Puhelin:**  
0207 600 900  
**Y-tunnus:**  
2034041-6

**Sähköposti:**  
etunimi.sukunimi@lehto.fi  
**Internet:**  
www.lehto.fi



Tontin nykykaavamerkintä on LTA ja vaatii kaavamuutoksen ko. hankkeen toteuttamiseksi. Kaavamuutos on jo vireillä, mutta vaatii muutoksen mahdollisesti laajentuvan tontin osalta.

Minimianilla myymälän päivittäistavaran osuus voi olla jopa 70% myymälän pinta-alasta. Alustavasti kaavamuutoksen läpivieminen kestää n. 6 – 12 kuukautta.

Vireillä oleva kaavamuutos on nähtävillä osoitteessa <https://www.pori.fi/asemakaavat/6091723>

#### **d. Kaupungin maa-alueet:**

Alustavasti katsottiin hyödynnettäviä maa-alueita tontin Koillisväylän puoleiselta sivulta. Periaatteessa maa-alueen hyödyntämiselle ei ole esteitä, mutta asia vaatii lopulliset päätökset. Alustavasti katsottiin että tonttia olisi laajennettavissa siten että koillisväylään jää etäisyyttä 10 – 15 metriä uudesta tonttirajasta.

Tonttiasioista vastaa Porin kaupungilta tonttipäällikkö

#### **e. Muut huomioitavat asiat:**

Tontilla olevaan jakeluasemaan liittyy PIMA-riski. Vaatimuksena tulee olemaan PIMA tutkimuksen tekeminen ja todennäköisenä vaatimuksena mahdollisesti pilaantuneiden maiden poisto.

Mahdolliset PIMA ja nykyisen rakennuksen purkukustannukset on mahdollista huomioida maankäyttösopimuksessa ja siinä määriteltävässä hinnoittelussa.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida alueen olemassa oleva kunnallistekniikka. Alueesta on mahdollista saada aineisto dwg-muodossa suunnittelun tueksi.

Kaavassa tulee todennäköisesti vaatimus lattiapinnan korkeustasoon, naapurirakennuksessa on määritelty lattiatasoksi 3,1 m.

### **3. Hankkeen aikataulu:**

Alustavasti hanke voisi edetä seuraavalla aikataululla:

- ⇒ Kaavoitus valmis alkuvuosi 2021
- ⇒ Rakennuslupa kevät 2021
- ⇒ Rakentaminen käyntiin kevät – kesä 2021
- ⇒ Minimani avattavissa kesä – syksy 2022

### **4. Jatkotoimenpiteet:**

Lehto päivittää tontinkäyttösuunnitelmaa nyt läpikäydyillä reunaehdoilla mahdollisimman pikaisesti.

- ⇒ tontinkäyttösuunnitelma käydään läpi **kanssa**
- ⇒ Tontinkäyttösuunnitelma käydään läpi kaavoituksen ja tonttiosaston kanssa

Hankkeen eteneminen vaatii hanketta edistäviä sopimuksia osapuolten välille.

Lehdo Tilat Oy:n yhteyshenkilönä hankkeessa toimii:

Muistion vakuudeksi 30.3.2020

Lehto Tilat Oy

**Käyntiosoite:**  
Lehto Tilat Oy  
Voimatie 6 B  
90440 Kempele

**Sähköinen laskutusosoite:**  
OVT-tunnus: 003720340416  
Operaattori: Ropo Capital Oy  
Välittäjä-tunnus: 003714377140

**Laskutusosoite:**  
Lehto Tilat Oy  
PL 129  
70080 ROPO

**Puhelin:**  
0207 600 900  
**Y-tunnus:**  
2034041-6

**Sähköposti:**  
etunimi.sukunimi@lehto.fi  
**Internet:**  
www.lehto.fi

kirjoitti 29.9.2021 kello 11.43:

Hei,

Sähköpostissa mainitsemasi kaupunginvaltuuston päätös 16.8.2021 (§178) ei ole vielä lainvoimainen. Tehdyn päätöksen jälkeen tontilla on tapahtunut olennainen olosuhteiden muutos, jolla on vaikutusta tontin jatkokäyttöön ja kaupungin mahdollisuuteen ohjata keskeisellä paikalla sijaitsevan tontin käyttötarkoitusta tontin nykyisistä rajoitteista vapaana. Tontilla sijainnut tavaraliikenneterminaali on palanut korjauskelvottomaksi tulipalossa 14.9.2021. Kaupungilla ei ole päättymässä olevan maanvuokrasopimuksen tai maanvuokralain 5 luvun nojalla velvollisuutta vuokrata tonttia uudelleen samalle vuokralaiselle. Yritystontteja luovutetaan käyttäen tarveharkintaa. Kaupungin maapoliittinen ohjelma oikeuttaa ja toisaalta velvoittaa arvioimaan tontteja luovutettaessa, että alueille on mahdollista saada toimijoita, joiden toiminta vastaa parhaalla mahdollisella tavalla kaupungin maa- ja elinkeinopoliittisia tavoitteita.

Tästä syystä vuokrasopimuksen jatkoa koskeva asia viedään valtuuston ratkaistavaksi uudelleen esityksellä, että vuokrasopimusta ei määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen jatketa, ja että valtuuston aikaisempi asiaa koskeva päätös kumotaan. Samalla esitetään, että vuokralainen vapautetaan voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisesta uudelleenrakentamisveloitteesta.

Maanvuokralain 5 luvun mukaisissa vuokrauksissa vuokralaisella on aina riski siitä, että vuokrasopimusta ei uusita, koska siihen ei ole lakiin eikä useimmiten sopimukseenkaan perustuvaa velvoitetta. Näin ollen vahingonkorvausvaatimusten esittämiselle ei ole perusteita.

Ystävällisin terveisin,

Tonttipäällikkö

Porin kaupunki, Tekninen toimiala  
Käyntiosoite:

[Rautatienpuistokatu 7](#)

[28130 Pori](#)



----- Välitetty viesti / Fwd.Msg -----

**Aihe:** Tavaraliiketontin Herralahti 609-14-24-8 vuokrasopimuksen uusiminen. P3 Partners Oy

**Päiväys:** Tue, 26 Oct 2021 11:41:32 +0300

**Lähettäjä:** (

**Vastaanottaja:**

Terve Elisa

Koska Porin Kaupunginvaltuuston päätös § 178. 16.8.2021 on tullut lainvoimaiseksi vaadimme että vuokrasopimus allekijoitetaan sopimuksen mukaisesti välittömästi. Porin Kaupungin ja P3 Partners Oy:n välillä.

Helsingissä 26.10.2021

P3 Partnes Oy, Hallituksen Puheenjohtaja

# MAANVUOKRASOPIMUS

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Porin kaupunki  
Y-tunnus: 0137323-9

Vuokralainen: P3 partners Oy  
Y-tunnus: 2790847-3  
Ratakatu 9  
00120 Helsinki

### 1.2 Vuokra-alue

Porin kaupungissa sijaitseva tontti

kaupunginosa	kortteli	tontti
<b>Herralahdi 14.</b>	<b>24</b>	<b>8</b>

Kiinteistötunnus: 609-14-24-8

Tontin pinta-ala: 25.322 m<sup>2</sup>

Tontin osoite: Helmentie 18

### 1.3 Suhde aikaisempaan sopimukseen

Samaa vuokra-aluetta koskevan vuokrasopimuksen voimassaoloaika päättyy 31.3.2022. Tällä sopimuksella alueen vuokraoikeus annetaan samalle oikeudenhaltijalle välittömästi uudelleen. Vuokraoikeus on kirjattuna laitostunnuksella 609-14-24-5-L1.

## **2 VUOKRASUHTEEN KESTO**

### **2.1 Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 1.4.2022 ja päättyy 31.3.2052.

## **3 MAKSUT**

### **3.1 Vuokra**

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on kahdeksantuhatta-seitsemänsataakaksikymmentä (8.720) euroa (perusvuokra).

Vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun kuluessa.

### **3.2 Indeksiehto**

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) seuraavasti:

Kohdan 3.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2020 keski-indeksiluku, joka on 1974. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

### **3.3 Siirtymäkauden vuokra**

Vuokra-ajan alussa vuokra peritään seuraavasti

- 3.31 Vuonna 2021 laskutetaan vuokra 29.5.1972 allekirjoitetun sopimuksen, siihen 7.12.1976 ja 4.12.2001 tehtyjen muutosten mukaisesti.
- 3.32 Vuonna 2022 laskutetaan edellä 3.1 ja 3.2 §:issä mainitulla tavalla lasketusta vuokrasta 20 %
- 3.33 Vuonna 2023 laskutetaan edellä 3.1 ja 3.2 §:issä mainitulla tavalla lasketusta vuokrasta 40 %
- 3.34 Vuonna 2024 laskutetaan edellä 3.1 ja 3.2 §:issä mainitulla tavalla lasketusta vuokrasta 60 %
- 3.35 Vuonna 2025 laskutetaan edellä 3.1 ja 3.2 §:issä mainitulla tavalla lasketusta vuokrasta 80 %

- 3.36 Vuoden 2026 alusta lukien vuokrat peritään täysimääräisenä 3.1 ja 3.2 §:issä mainitulla tavalla laskien.
- 3.37 Siirtymäkauden aikana peritään kuitenkin aina vähintään vanhan sopimuksen mukaista vuokraa vastaavaa vuokraa.
- 3.38 Jos vuokraoikeus siirretään toiselle, uusi vuokramies maksaa heti seuraavan vuoden alusta lukien vuokran täysimääräisenä 3.1 ja 3.2 §:issä mainitulla tavalla laskien

### **3.3 Maksamattomat vuokrat**

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

## **4 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ**

### **4.1 Käyttötarkoitus**

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla, siten kuin käyttötarkoituksesta asemakaavassa määrätään.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

### **4.2 Kunnossapito ym.**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennustensa ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta. Valmiita rakennuksia ei saa osaksikaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle. Vuokranantajalla on oikeus periä vuokralaisen kaatamista puista korvaus.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliseksi katsottujen vuokra-alueeseen kohdistuvien perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Oleellisiin perusparannustöihin tulee saada vuokranantajan kirjallinen suostumus.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä.

### **4.3 Maaperän saastuminen**

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta saastu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ja vuokralai-



sen toiminnan johdosta saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

#### **4.4 Alivuokraus**

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle, ellei vuokranantaja anna tähän kirjallista suostumustaan.

#### **4.5 Katselmuksset**

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

#### **4.6 Johtojen ym. sijoittaminen**

Vuokralainen sallii vuokranantajan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranaisten haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Tontilla mahdollisesti vuokrattaessa olevat edellä mainitut johdot, laitteet yms. vuokralainen sallii olla paikoillaan. Jos em. johtojen, laitteiden yms. siirtäminen on tarpeellista vuokralaisen omien hankkeiden vuoksi, vuokralainen vastaa siirtämisen kustannuksista.

#### **4.7 Luovutusvelvollisuus**

Jos vuokranantaja ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta kaduksi tai yleisten rakennusten rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

### **5 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ**

Vuokralainen on vuokrasuhteen päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä muun omaisuutensa. Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen.

Mikäli tässä tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole poistettu alueelta kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

## **6 MUUT SOPIMUSEHDOT**

### **6.1 Vahinkotapahtuma**

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omistama rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisen on rakennettava tuhoutuneen tilalle entistä vastaava rakennus. Rakennustyö on aloitettava yhdessä (1) vuodessa ja loppuunsaatettava kolmessa (3) vuodessa vahinkotapahtumasta lukien.

Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettuja määräaikoja.

### **6.2 Kadun kunnossa- ja puhtaanapito**

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kiinteistöön rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin kiinteistön kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajan vaatiessa tämän kohdan mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon vuokranantajan tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka vuokranantaja päättää.

### **6.3 Vuokraoikeuden siirto**

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

### **6.4 Viivästyskorko**

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, eräänntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

### **6.5 Sopimuksen purkaminen**

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on myös oikeus purkaa sopimus, jos vuokralainen laiminlyö edellä kohdassa 6.1 tarkoitetun rakentamisvelvollisuuden. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin kuten edellä kohdassa 5 on määrätty.

## **6.6 Vakuus**

Vuokralainen antaa vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvolluuksiensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävän vakuuden, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

## **6.7 Sopimussakot**

Jos rakentamattoman tontin vuokraoikeus siirretään toiselle, on vuokranantajalla oikeus halutessaan periä siirtäjältä maksu, joka vastaa enintään silloisen vuosivuokran kaksikymmenkertaista määrää. Tontti katsotaan rakentamattomaksi, kunnes rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen rakennuksessa.

Jos vuokranantaja ei käytä 6.5 kohdassa mainittua irtisanomisoikeuttaan rakennusvelvollisuuden täyttämättä jäämisen johdosta, on vuokralainen velvollinen suorittamaan vuosivuokran lisäksi sopimussakkoa kulloinkin maksettavan vuosivuokran suuruisen määrän laskettuna yli määräajan menevältä ajalta.

## **6.8 Erimielisyyksien selvittäminen**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

# **7. PÄÄTÖS**

## **7.1. Porin kaupungin päätös**

Tätä kiinteistön uudelleenvuokraamista koskeva Porin kaupunginvaltuuston päätös XX.XX.XXXX § XX on lainvoimainen.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Porissa \_\_\_\_\_ kuuta 2021

PORIN KAUPUNGIN TEKNINEN LAUTAKUNTA

Tonttipäällikkö

Tämän maanvuokrasopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehtoja noudattamaan. Paikka ja aika edellä mainitut.

P3 Partners Oy

---



# KAUPPAKIRJA, Vuokraoikeudet ja Rakennukset

## 1. OSAPUOLET

### MYYJÄ

Kiinteistö Oy Porin Kiitolinja,  
y-tunnus: 0137070-8.  
Jäljempänä "Myyjä"

c/o Oy Schenker East Ab  
PL 29,  
01531 VANTAA.

### OSTAJA

Jäljempänä "Ostaja"

~~perustettavan yhtiön lukuun~~  
\* PJ Partners Oy

Jäljempänä molemmat yhdessä "Osapuolet".

## 2. KAUPAN KOHDE

Ostaja ostaa Myyjältä tässä sopimuksessa yksilöidyn maanvuokrasopimuksen;

**Vuokraoikeus:** Maanvuokraoikeus (myöhempine muutoksineen) laitostunnuksella 609-14-24-5-L1, joka maanvuokrasopimuksen Do No 196/72 mukaan oikeuttaa ajalla 1.4.1972 – 31.3.2022 hallitsemaan Porin kaupungin Herralahden eli 14. kaupunginosan korttelissa olevaa tonttia.

sekä vuokraoikeuden kohteella sijaitsevat Myyjän omistamat rakennukset;

**Rakennukset:** Toimisto- ja terminaalirakennus n. 2.300 m<sup>2</sup>, jonka rakennusvuosi on 1973-1974, ja joka on yksilöity tarkemmin tämän sopimuksen liitteessä 2 Rakennukset.

Kohdat 1 – 2 jäljempänä yhdessä "**Kaupan kohde**".

## 3. KAUPPAHINTA

Kaupan kohteesta Myyjälle maksettava kauppahinta on yhteensä 345.000,00 (kolmesataaneljäkymmentäviisituhatta) euroa.

Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen tai jäljellä olevaan rakennusoikeuden määrään sidottu.

## 4. MAKSUEHDOT

Ostaja maksaa kauppahinnan Myyjälle viimeistään kaupantekohetkellä ja esittää tästä Myyjälle asianmukaisen tosittteen. Kauppahinta maksetaan Myyjän pankissa olevalle tilille: IBAN: FI28 8000 1600 9698 37.

Ostaja on esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä suorittanut Myyjälle käsirahana 10 %:a maksettavasta kauppahinnasta, yhteensä 34.500,00 euroa, joka määrä huomioidaan osana kauppahinnan suoritusta.

Kauppahinnan suorituksen viivästyessä on viivästysajalta suoritettava voimassaolevan korkolain mukainen viivästyskorko sekä perinnästä aiheutuvat kohtuulliset perimiskustannukset.

## **5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS**

Vuokraoikeudet ja omistusoikeus Rakennuksiin siirtyvät Ostajalle kaupan täytäntöönpanossa 11.5.2017 klo 11:00.

Vuokraoikeuden ja Rakennusten osalta omistusoikeuden siirtyminen edellyttää, että kauppahinta on suoritettu sekä tosite kauppahinnan maksusta on esitetty Myyjälle kaupan täytäntöönpanossa tämän kauppakirjan ehtojen mukaan.

Kaupan kohteen hallinnan osalta Osapuolet ovat sopineet Myyjän vuokraavan luovutuksen kohteen Ostajalta 4/2018 asti tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä allekirjoitetun erillisen liikehuoneiston vuokrasopimuksen mukaisesti.

Ostaja tiedostaa Kaupan kohdetta rasittavan kaksi vuokrasopimusta: Maanvuokrasopimus Kiinteistö Oy Porin Kiitolinja - Neste Markkinointi Oy sekä vuokrasopimus Sonera Oy – Porin Kiitolinja Oy, jotka sopimukset sovitaan siirrettäväksi Ostajalle osana tätä kauppaa sikäli, kun ne ehtojensa mukaan ovat siirrettävissä.

## **6. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, KIRJAUS JA MUUT SOPIMUKSET**

Ostaja huolehtii Kaupan kohteeseen kuuluvien liitteessä Kiinteistön sopimukset yksilöityjen sopimusten siirrosta Ostajan nimiin tämän kauppakirjan allekirjoittamisen ja kauppahinnan maksun todentamisen jälkeen. Liitteessä yksilöidään myös, mikäli tietty sopimus jää Myyjälle ja Myyjän vastuulle.

Ostaja ilmoittaa siirrettäväksi sovittujen sopimusten siirrosta toiselle Osapuolelle kirjallisesti ja viipymättä tämän kauppakirjan tultua allekirjoitetuksi sekä kirjaa maanvuokraoikeutensa maakaaren mukaisesti kirjaamisviranomaisessa.

Myyjällä on oikeus osallistua sopimusten siirtoon ja varmentaa siirto.

Ostaja toimittaa Myyjälle vahvistuksen edellä mainittujen Ostajan siirtovastuulle kuuluvien sopimusten siirrosta Ostajan nimiin yhden kuukauden kuluessa tämän kaupan täytäntöönpanosta.

## **7. KAUPAN KOHTEEN TARKASTUS JA KUNTO**

Ostaja on tutustunut Kaupan kohteeseen ja Ostajalle on ennen kaupan päättämistä luovutettu Myyjän käytössä olleet asiakirjat Kaupan kohteesta. Myyjä on antanut Ostajalle Kaupan kohdetta koskevat olennaiset tiedot.

Kaupan kohteessa on Myyjän toimeksiannosta suoritettu tämän sopimuksen liitteessä Raportit ja tutkimustulokset ilmenevät tarkastukset. Kyseiset raportit ja tutkimustulokset on käyty Osapuolten kesken läpi.

Ostaja on edustajansa välityksin tutustunut Kaupan kohteeseen paikan päällä 9.2.2017. Ostajalle on lisäksi varattu mahdollisuus Kaupan kohdetta koskeviin täydentäviin tutkimuksiin ennen kaupan täytäntöönpanoa.

Ostaja on ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista todennut omaavansa riittävät ja tarpeelliseksi katsomansa tiedot Kaupan kohteesta.

Ostaja vahvistaa olevansa tietoinen maaperän tilasta, rakennusten korjaustarpeista ja kunnosta ja sitoutuu pitämään Myyjän vastuusta vapaana näihin seikkoihin liittyen.

#### **8. KAUPAN KOHTEEN MAKSUT JA KULUT**

Myyjä vastaa Kaupan kohteeseen liittyvistä velvoitteista ja maksuista 11.5.2017 asti, josta alkaen niistä vastaa Ostaja. Osapuolet sopivat Myyjän maksavan vuoden 2017 maanvuokran ja kiinteistöveron.

Myyjä vahvistaa Ostajalle maksaneensa Vuokraoikeuksiin liittyvät maksut ajallaan.

#### **9. RASITUKSET, KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET**

Ostaja on tutustunut Vuokraoikeutta koskevaan rasisustodistukseen, joka on tämän kauppakirjan liitteenä.

Vuokraoikeuteen on vahvistettu velkakiinnitykset, joita koskevat panttikirjat (5308-5313) luovutetaan Ostajalle kirjallista vastaanottovahvistusta vastaan kaupan täytäntöönpanossa 11.5.2017.

#### **10. JULKISET TIEDOT**

Ostaja on perehtynyt Vuokraoikeuden kohteena olevien alueiden ja niiden lähialueita koskeviin julkisiin tietoihin mm. asemakaavaan, nykyisiin ja tuleviin kaavamääräyksiin, kaavamuutoshakemuksiin, kiinteistörekisteriotteeseen sekä muihin julkisista rekistereistä saatavissa oleviin tietoihin.

Ostaja vahvistaa olevansa tietoinen alueen asemakaavasta.

#### **11. VARAINSIIRTOVERO**

Ostaja vastaa tästä kaupasta suoritettavasta varainsiirtoverosta.

#### **12. VAARANVASTUU**

Vaaranvastuu Kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle kaupan täytäntöönpanossa.

#### **13. VAKUUTTAMINEN**

Myyjä pitää Kaupan kohdetta koskevan vakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetken asti ja Ostaja vakuuttaa Kaupan kohteen tästä hetkestä eteenpäin.

#### **14. IRTAIN**

Tämän kaupan yhteydessä Ostajalle luovutettava olennainen irtain omaisuus on lueteltu liitteessä Irtain omaisuus.

#### **15. KAUPAN KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN**

Ostaja on ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista tutustunut perusteellisesti Kaupan kohteeseen ja sitä koskeviin asiakirjoihin mm. Vuokraoikeuden voimassaoloon, laajuuteen ja rajoituksiin sekä tuleviin varauksiin, rakennusten ominaisuuksiin ja kuntoon sekä Vuokraoikeuden kohteena olevan alueen maaperään ja sitä koskeviin asiakirjoihin. Myyjä on



varannut Ostajalle tilaisuuden teettää Kaupan kohteessa haluamansa tutkimukset ja selvitykset.

Ostaja on tietoinen Kaupan kohteeseen kuuluvien Rakennusten kuntoon liittyvistä puutteista sekä peruskorjaustarpeista samoin kuin tehdystä maaperätutkimuksesta ja hyväksyy ne osana tätä kauppaa.

## 16. LIITTYMÄT

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kiinteistön kohdistuvat siirrettävissä olevat seuraavat liittymäsopimukset:

- 1) Vesi- ja viemärijohtojen sopimukset , liittymäsopimus N:o 11162 B päivätty 10.9.1973.
- 2) Sähköliittymäsopimus, vahvistus n:o 6401328.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirroista kyseisten liittymäsopimusten toiselle osapuolelle. Siltä osin, kun liittymä ei ole siirrettävissä Ostajalle tai liittymän siirtoon liittyy kustannuksia, ei Myyjällä ole tästä vastuuta.

## 17. YMPÄRISTÖVASTUU

Myyjä on teettänyt kaupan kohteena olevilla alueilla maaperätutkimuksen lokakuussa 2016, jota koskeva raportti on tämän sopimuksen liitteenä.

Sikäli, kun Vuokraoikeuksien kohteena olevilla alueilla todetaan Myyjän aiheuttamaa pilaantumista tai jätteitä sitoutuu Myyjä esisopimuksen ja tämän sopimuksen ehtojen mukaan puhdistamaan pilaantuneen maaperän ja poistamaan jätteet viranomaisten edellyttämään tasoon. Muilta osin Ostaja ottaa Vuokraoikeuden kohteena olevaan alueeseen liittyvät mahdolliset ympäristövastuut kustannuksineen itselleen ja vastaa näin mahdollisista Vuokraoikeuteen liittyvistä ennallistamisvelvoitteista ja puhdistamiskustannuksista.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n perusteella Myyjä toteaa Kaupan kohdetta käytetyn Myyjän liiketoiminnassa Vuokraoikeuden alusta vuokrasopimusten sallimassa käyttötarkoituksessa sekä alueen toimineen viljelysmaana ennen tätä. Myyjän tiedon mukaan Kaupan kohteena olevalla alueella on havaittu raportista 13.10.2016 ilmeneviä seikkoja.

## 18. MYYJÄN VASTUUNRAJOITUKSET

Huomioiden muut tämän kauppakirjan Myyjän vastuuta rajoittavat ehdot, Ostajalla ei ole oikeutta korvaukseen vahingoista, ellei yksittäisen vahingon määrä ylitä 25.000,00 euroa.

Myyjällä ei myöskään ole korvausvelvollisuutta (mukaan lukien Ostajan oikeus mahdolliseen hinnanalennukseen) siltä osin, kun Ostajan vaateen tai useiden vaateiden määrä yhdessä ylittää 100.000,00 euroa.

Samoja määrällisiä rajoitteita sovelletaan hinnanalennukseen.

Myyjä ei vastaa Ostajan välillisistä vahingoista, kuten saamatta jääneestä vuokratuotosta, liikevaihdosta, liikevoitosta tai muusta sen kaltaisesta vahingosta, tai vahingosta joka johtuu siitä, että Ostajan hanke Kaupan kohteen ominaisuuksien tai siihen liittyvien olosuhteiden tai viranomaisten toimenpiteiden tai määräysten vuoksi viivästyy tai estyy.

## 19. REKLAMAATIOT JA VANHENTUMINEN

Kaupan kohteeseen liittyvästä puutteesta on tehtävä Myyjälle kirjallinen reklamaatio viipymättä, kuitenkin viimeistään neljäntoista päivän sisällä siitä, kun Ostaja havaitsi tai Ostajan olisi tullut havaita virhe Kaupan kohteessa.

Ostajan oikeus esittää vaatimuksia ja nostaa kanne Myyjää kohtaan tähän kauppaan liittyen vanhenee yhdessä vuodessa kaupantäytäntöönpanosta.

Määräaikojen laiminlyönti johtaa oikeudenmenetykseen.

## 20. MUUT EHDOT

Ostaja vahvistaa olevansa ammattimainen kiinteistösijoittaja.

Kaikki tämän kaupan ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi Myyjälle ja yksi Ostajalle.

Vantaalla 11. päivänä toukokuuta 2017

perustettavan yhtiön lukuun

~~perustettavan yhtiön lukuun~~

PS Porin Kiinteistö

**KIINTEISTÖ OY PORIN KIITOLINJA**

**Liitteet:** 1. Vuokraoikeus n:o 609-14-24-5-L1

1.1 Vuokraoikeustodistus 11.5.2017, laitostunnus: 609-14-24-5-L1 ,

1.2 Rasitustodistus 11.5.2017, laitostunnus: 609-14-24-5-L1,

1.3 Kiinteistörekisteriote 11.5.2017, rekisteriyksikkö 609-14-24-8; sekä

1.4 Lainhuutotodistus 11.5.2017, rekisteriyksikkö 609-14-24-8.

1.5 Rasiustodistus 11.5.2017, rekisteriyksikkö 609-14-24-8

2. Rakennukset:

2.1. Asemapiirros 15.1.2009

2.2. Pohjapiirros 15.1.2008, Terminaali- ja toimisto.

3. Tutkimusraportit

3.1. Kuntoarvio, YIT, 4.5.2012

3.2. Kuntotarkastus RS3, Raksystems, 16.9.2016

3.3. Pilaantuneen maan riskiarvionti, Aluetaito Oy, 13.10.2016.

4. Esisopimus liitteinen.

5. Vuokrasopimukset: Neste Markkinointi Oy ja Sonera, koskien Helmentie 18 tonttia.

\* Virheen korjaus

toimii PJ Partners Oyj:n  
alleen rekisteröity kauppareijenne 11.5.2017  
on merkittävä kauppareijenne  
11.5.2017 virheellisesti ostajaksi perustettavan  
yhtiön lukuun

Vantaalla 31/1/2018

Myyjä vahvistaa kauppareijenne maksun suorittajaksi  
tilinvaltuutetuksi merkittävän PJ Partners Oyj:n,  
josta yhdestä myyjällä ei ole huomattavaa  
virheen korjauksen osuutta. KOK Pankki, tili nro 6  
Vantaa 31/1/2018



Vantaa 31.1.2018

Virheen korjausta koskeva pyyntö

On pyynnöstään merkitty kauppakirjaan 11.5.2017 ostajaksi perustettavan yhtiön lukuun. toteaa P3 Partners Oy:n olleen rekisteröity kaupantekopäivänä 11.5.2017, jonka johdosta pyytää myyjältä hyväksyntää, jotta merkitsee kauppakirjaan erheensä johdosta ostajaksi P3 Partners Oy:n.

Vantaalla 31.1.2018

Korjauksen hyväksyy P3 Partner Oy:n puolesta.

Vantaalla 31.1.2018

P3 Partners Oy

P3 Partners Oy:n puolesta

Myyjä vahvistaa kauppahinnan loppuosan maksua koskevalle tilisiirtolomakkeelle merkityksi kauppahinnan loppuosan suorittajaksi P3 Partners Oy:n, jonka johdosta myyjällä ei ole huomautettavaa pyynnön osalta.

Vantaalla 31.1.2018

KOY Porin Kiihtolinja

Tämä asiakirja on allekirjoitettu kolmena samasanaisena kappaleena.

Do No 196/72

## V U O K R A S O P I M U S

Porin kaupunki vuokraa täten kuorma-autoliikenteen tavarasa-  
ra-asematoimintaa varten maanvuokralain (258/66) 5 luvun mukai-  
sena vuokrana Porin Kiitolinja-asema Oy:lle oheisen liitekarten  
Til.No 359 /72 osoittaman 21 600 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan ton-  
tista no 2 korttelissa no 24 Porin kaupungin Herralahden eli 10  
kaupunginosassa, jota määräalaa sanotaan jäljempänä tontiksi.

Vuokraehdot ovat seuraavat:

## 1 §

Vuokra-aika on huhtikuun 1 päivästä 1972 maaliskuun 31  
päivään 2022.

## 2 §

Vuotuinen vuokramaksu, joka vuosittain kesäkuun kuluessa  
on maksettava kaupungin rahatoimistoon tai kaupungin määräämää  
rahalaitokseen on joulukuun 31 päivään 1972 saakka kaksikymmen  
takahdeksantuhattaviisisataakaksitoista markkaa (28.512 mk).

Tammikuun 1 päivästä 1973 alkaen on vuosittainen vuokra-  
maksu riippuvainen sosiaalisen tutkimustoimiston laskemasta vi-  
rallisesta elinkustannusindeksistä, jossa lokakuu 1951 on 100  
siten, että perusvuokrana on 12.030 markkaa vuodessa ja perus-  
indeksinä 100 sekä, että vuokraa kunkin kalenterivuoden alust.  
korotetaan tai alennetaan niin monella 2 % perusvuokrasta kuin  
edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi  
on täysinä 2 % perusindeksiä suurempi tai pienempi, kuitenkin  
siten, että viitenä ensimmäisenä vuotena sopimuksen tekemises-  
tä korotus ei saa olla enempää kuin puolet indeksin muutokses-

Vuokramies on velvollinen vaadittaessa asettamaan vakuu-  
den vuokran suorittamisesta.

Jollei vuokramaksua määrääaikana suoriteta, vuokramies on  
velvollinen maksamaan langanneille erille eräntymispäivästä

Vuokran  
55 3/9 6

maksupäivään asti viivästyskorkoa 10 prosenttia vuodessa ja perimiskuluja enintään 500 markkaa.

### 3 §

Vuokraa ei peritä tonttia ja tontille rakennettua tavara-asema- ja tullirakennusta käytettäessä

1. Tavara-asema- tai tullitoimintaan;
2. Omaa tarvetta varten tapahtuvaan polttoaineen jakeluun;
3. Omaa tarvetta varten tapahtuvaan konttien ja autojen pesuun;
4. Aseman käyttäjiä varten tarpeellista kahvi- ja ruoka-  
baarin pitoa varten;

Mikäli rakennusta käytetään muihin kuin edellä mainittuihin toimintoihin, peritään vuokraa siinä suhteessa kuin tähän toimintaan käytetty rakennuksen kerrosala on koko rakennuksen kerrosalasta.

Tontti on kuitenkin vuokravapaa jäljempänä 6 §:ssä määrätyn rakentamisajan. Jos tontille rakennettu rakennus on ennen rakentamisajan päättymistä otettu käyttöön, noudatetaan vuokramaksun suhteen edellä tässä pykälässä olevia määräyksiä.

### 4 §.

Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä tasoittamaan niiden paikan. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

### 5 §

Vuokratontin tai sen osan luovuttaminen kolmannen hallintaan on kielletty. Huoneenvuokrasuhteen perustaminen tontilla oleviin rakennuksiin on kuitenkin sallittu.

Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus kolmannelle. Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on siirretty tai, milloin on kysymyksessä perintöön tai testamenttiin perustuva saanto, se, joka on tullut aikaisemman vuokramiehen tilalle, velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesti ilmoittamaan siitä kaupungille vuokraoikeuden siirron kirjaamista varten liittämällä ilmoitukseen



saantokirjan, vuokrasopimuksen ja muut tarpeelliset asiakirjat. Jollei siirtoilmoitusta määräajassa tehdä, on uuden vuokramiehen maksettava kaupungille sopimussakkoa 10 prosenttia siitä leimaveron määrästä, jolla saantokirja on varustettava, kuitenkin vähintään 200 markkaa.

Jos kuitenkin rakentamattoman tontin vuokraoikeus siirretään kolmannelle, on kaupungilla oikeus halutessaan periä siirtäjältä maksu, joka vastaa enintään silloisen vuosivuokran kymmenkertaista määrää 2 §:n mukaan laskettuna ja 3 § huomioon ottamatta. Tontti katsotaan rakentamattomaksi, kunnes tontille rakennettavan rakennuksen lopputarkastus on suoritettu.

#### 6 §

Vuokramies sitoutuu 3 vuoden kuluessa tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien rakentamaan tontille vähintään vesikattovaiheeseen asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen tavara-asema- ja tullirakennuksen noudattaen korttelissa no 24 ulkoasultaan yhtenäistä rakennusviraston hyväksymää rakennustapaa.

Sopimukseen liitettyä tontinkäyttösuunnitelmaa noudatetaan ohjeellisena.

Jos rakennus kokonaan tai osittain palaa tahi muutoin tuhoutuu, se on kahden vuoden kuluessa uudelleen rakennettava.

Jos vuokramies laiminlyö määrätyn rakennusvelvollisuuden täyttämisen, on kaupungilla oikeus irtisanoa sopimus sekä perävuokrat vuokravapausajalta.

Jos kaupunki ei käytä tässä §:ssä mainittua irtisanomisoikeuttaan rakennusvelvollisuuden täyttämättä jättämisen johdosta, on vuokramies velvollinen suorittamaan vuosivuokran lisäksi kaupungille sopimussakkoa kulloinkin maksettavan vuosivuokran suuruisen määrän laskettuna yli määräajan menevältä ajalta.

#### 7 §.

Kaupunki sitoutuu vuokraamaan tontille rakennettavasta tavara-asemarakennuksesta eri sopimuksella käyvästä vuokrastullin käyttöön tarpeelliset tilat. Vuokramies sitoutuu hyväksymään valtion vuokralaiseksi kaupungin sijaan.

#### 8 §.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta sijoittaa tontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Samoin kaupungilla on oikeus perustaa rasite näiden oikeuksien pysyvyyden varmistamiseksi.

Kaupungilla on myös oikeus tarvittaessa korvauksetta sijoittaa tontille tai sille rakennettavaan rakennukseen sähkömuuntamo ja palokunnan käyttöön tuleva paloposti.

## 9 §

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden määrätä, milloin ja mihin leveyteen tonttia rajoittavat kadut rakennetaan. Myös viemärien ja vesijohtojen rakentamisajan kaupunki määrää.

Vuokramies on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan vuokratontin osalle tulevan katuosuuden kunnossa- ja puhtaanaapidosta sen mukaan kuin kulloinkin voimassa olevat säännökset tontinomistajasta määräävät. Vuokramiestä älköön kuitenkaan elvoitettako päällystämään uudelleen katuosuutta silloin, kun vuokra-aikaa on jäljellä enintään 5 vuotta.

Milloin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokramies velvollinen huolehtimaan katuosuuden puhtaanapidosta ja tarpeellisesta talvihoidosta, ei kuitenkaan enempää kuin mihin hän on 2 momentin mukaan velvollinen.

## 10 §

Vuokramiehen on hankittava kaupungin lupa vuokratontin teollisuusjätevesien johtamiseen yleiseen viemärilaitokseen ja noudatettava luvan ehtoja. Jos jätevesiä johdetaan yleiseen viemärilaitokseen ilman lupaa tai vastoin sen ehtoja, on vuokramies velvollinen korvaamaan kaupungille aiheutuvan vahingon ja haitan.

## 11 §

Vuokramies on velvollinen teettämään ja kunnossapitämään kaupungin rakennusviraston hyväksymän aidan tai pensasistutuksen katua, tietä tai yleistä paikkaa ja naapuritonttia vastaan rakennusviraston lähempien ohjeiden mukaisesti. Kustannukset väliaidasta jaetaan naapurien kesken siten, että kumpikin naapuri maksaa puolet tonttien rajalle tulevan aidan kustannuksista ja kunnossapidosta, ellei toisin ole sovittu. Kaupungilla ei kuitenkaan ole tätä velvollisuutta sellaisen rakentamattoman tontin puolesta, jota kaupunki ei vielä ole luovuttanut hallustaan.

Kaupunki voi vaatia, että vuokramiehen on pidettävä määrättyt tontinosat hoidettuna nurmikkona sekä istutettava tontil-



le puita ja pensaiba rakennusviraston tai kaupunginpuutarhurin ohjeiden mukaisesti.

Ellei vuokramies vuoden kuluessa kehoituksen saatuaan täytä tässä §:ssä määrättyä aitaus- tai istutusvelvollisuutta, kaupungilla on oikeus vuokramiehen puolesta tehdä tarpeellinen aita ja suorittaa tarpeelliset istutukset, jolloin kaupunki pe-rii näistä töistä vuokramieheltä todellisten kustannusten mukai-sen korvauksen ja sopimuksen rikkomisesta jäljempänä 13 §:ssä mainitun sopimussakon.

Vuokramies on velvollinen pitämään vuokratontilla olevat rakennukset, aidan, istutukset ja nurmikon sekä tontin muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

Vuokratontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä lu-vatta kaataa. Kaadetut puut kuuluvat kaupungille. Rakennus-työn ajaksi on puut tarpeellisin osin suojattava.

Tonttia ei kuitenkaan saa äidata naapuritonttia vastaan.

#### 12 §

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokratontilla katselmuk-sia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokramiehelle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joi-sa vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokratontti ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokraso-pimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on ai-heuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupun-gin määräämässä ajassa.

#### 13 §.

Jos vuokramies muutoin kuin 5 §:n 2 momentissa ja 6 §:n 4 momentissa mainituin tavoin rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen kau-pungille maksamaan paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokranmaksun kolminkertaisen määrän.

#### 14 §

Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä kuin maanvuokralain 6 luvun 77 - 83 §§:ssä on säädetty.



## 15 §

Vuokramiehellä on oikeus kaupunkia kuulematta hakea ja pitää voimassa kiinnitys tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

## 16 §

Vuokramaksun lisäksi vuokramies sitoutuu suorittamaan kaupungille korvauksen kadun ja viemärilaitoksen rakentamisesta samoin perustein ja saman suuruisina kuin kaupunki perii nämä korvaukset oman tontin omistajalta.

Milloin kuitenkin tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä käytetään yleiseen liikenteeseen ja kaupunki on rakentanut ajokelpoiseksi tontin kohdalla olevan ajoradan, on vuokramies velvollinen suorittamaan korvauksen kadun rakentamisesta.

Tontin katu- ja viemärikorvaus lasketaan kuitenkin vahvistetusta asemakaavasta poiketen siten, että korvaukset lasketaan käyttäen tonttitehokkuutta 0,2.

Mikäli myöhemmin tonttitehokkuutta käytetään enemmän kuin 0,2, kaupunki pidättää oikeuden periä katu- ja viemärikorvauksen vahvistetun asemakaavan mukaan laskettuna.

## 17 §

Vuokramies maksaa kaupungille tontin erottamiskustannukset.

## 18 §

Vuokramiehen on annettava tontin kautta vapaa kulkuoikeus naapuritontilla asioiville ajoneuvoille. Kulkupaikasta on neuvoteltava naapurin kanssa. Ellei paikasta päästä sopimukseen, kaupungilla on oikeus määrätä k.o. kulkupaikasta tontin alueella.

## 19 §

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun vuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokramiehelle.

Jäljennös

Vuonna 1974 joulukuun 19 päivänä Porin raastuvanoikeuden 2. kiinteistötuomarin kiinnitysasiainpöytäkirjan 713/2. §:n kohdalla vahvistettiin Porin Kiitolinja Oy:n hakemuksesta kiinnitys Porin kaupungin omistamaan tonttiin n:o 5 korttelissa n:o 24 Porin kaupungin Herralahden eli 14. kaupunginosassa Porin Kiitolinja Oy:lle vakuudeksi tämän vuokrasopimuksen vuokraoikeuden pysyvyydestä, etuoikeudella tästä vahvistamispäivästä lukien, todistaa: Porin raatihuoneessa kuin edellä  
Kiinteistötuomarinvirassa:

2. kiinteistötuomari

Todistus 1,95

Jäljennöksen oikeaksi todistaa:

.....

Sopimussakon periminen

Rakennus- ja kiinteistölautakunta on kokouksessaan 11.02.1975 §:n 311 kohdalla päättänyt, ettei kaupunki peri Porin Kiitolinja-asema Oy:n konkurssipesältä 20.05.1972 allekirjoitetun vuokrasopimuksen 5 §:n 3 momentissa tarkoitettua sopimussakkoa tontin 5/24/Herralahti siirrosta rakentamattomana; todistan Porissa, rakennusviraston kansliaosastolla, maaliskuun 07 päivänä 1975

Viran puolesta:

Kansliaosaston lakimiessihteeri

Lunastus mk 2,00

\_\_\_\_\_

|

Käyttöoikeuden laajennus

Porin kaupunginhallituksen 5.7.1976 tekemän päätöksen mukaisesti laajennetaan edellä olevassa vuokrasopimuksessa mainitun tontin no 5/24/14. eli Herralahti käyttöoikeutta niin, että myös muu liikenne kuin Porin Kiitolinja Oy:n osakkaat saavat luvan käyttää tontille sijoitettua avainlaskijaa 01.7.1976 alkaen dieselöljyn tankkausta varten toistaiseksi ja että Suomen BP Oy on velvollinen maksamaan tämän johdosta Porin kaupungille vuokraa tuhat (1.000) markkaa vuodessa; todisten Porissa, rakennusviraston kansliaosastolla joulukuun 7 päivänä 1976

Viran puolesta:

Lakimiessihteeri

Edellä mainitun käyttöoikeuden laajennuksen hyväksymme ja sitou-  
tuu allekirjoittanut Suomen BP Oy maksamaan Porin kaupungille  
sanotusta käyttöoikeudesta johtuvan vuokran. Paikka ja aika  
edellä mainitut.

Porin Kiitolinja Oy,

Suomen BP Oy

Todistavat:



Edelleen merkittiin, että koska edellä mainittu saantokirja on jätetty vuokraoikeuden siirron kirjaamista varten tänne vasta 13.11.1974 eli myöhemmin kuin kolmen kuukauden kuluessa siirronsaajien tontinvuokraoikeuden ja rakennuksen omistusoikeuden saannosta lukien, niin tämän vuokrasopimuksen 5 §:n 2 momentin nojalla Heikki Alamäki ja Pentti Kuusisto ovat velvolliset maksamaan sopimussakkoa Porin kaupungille siirtoilmoituksen laiminlyömisestä määräajassa kaksisataa (200) markkaa. *Mk. Ki-752/74*

Edelleen merkittiin, että edellä mainitussa kauppakirjassa mainitulla perustettavalla yhtiöllä, jonka lukuun tontinvuokraoikeus rakennuksiin on siirretty, on ilmoitettu tarkoitettavan Porin Kiitolinja Oy nimistä yhtiötä, jonka ylimääräinen yhtiökokous on 3.5.1974 ja 30.8.1974 mainitun kaupan hyväksynyt, ja joka yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 16.8.1974; todistan Porissa, rakennusviraston kansliaosastolla, joulukuun 16 päivänä 1974

Viran puolesta:

Kansliaosaston päällikkö

Lunastus mk 2,50

Edellä olevassa siirtotodistuksessa mainitun vuokrasopimuksen siirron hyväksymme ja sitoudumme noudattamaan edelläolevan vuokrasopimuksen velvoituksia ja Porin kaupungille maksamaan saotun sopimuksen mukaisen vuokran siitä lukien, mihin asti vuokra tähän mennessä on kaupungille maksettu.

Porissa, joulukuun 16 päivänä 1974

Porin, Kiitolinja Oy

valtakirjalla

Todistavat:

---

---

---

Porissa, toukokuun 29 päivänä 1972

Porin kaupungin rakennus- ja kiinteistölautakunta

Tämän sopimuksen hyväksyimme ja sitoudumme täyttämään vuokrasopimuksessa mainitut ehdot. Paikka ja aika edellä mainitut.

Porin Kiitolinja-asepa, Oy

os. Eteläranta

Todistavat:

Siirtotodistus

Vuokraoikeuden siirron merkitsemistä varten sopimuskappaleille täällä 13.11.1974 esitetyn ja 26.3.1974 päivätyn kauppakirjan mukaan on Porin Kiitolinja-asema Oy:n konkurssipesän toimitusmiehenet myyneet ja luovuttaneet Porin kaupungin Herralanden eli 14. kaupunginosassa tontilla n:o 5 korttelissa n:o 24 mainitun konkurssipesän omistaman keskeneräisen rakennuksen siinä vaiheessa, kuin se oli 27.12.1973, sekä mainitun tontin vuokraoikeuden kolmensadanviihdenkymmentuhannen (350.000) markan kauppahinnasta Porin kaupungista oleville liikennöitsijöille ja perustettavan yhtiön lukuun.

Merkittiin, että koska kauppakirjan mukaista keskeneräistä rakennusta sellaisena kuin se esitetyn selvityksen mukaan oli 27.12.1973, minkä jälkeen rakennuttamisen on näytetty tapahtuneen ostajien toimesta, ei voida pitää leimaverolain 26 §:ssä tarkoitettuna rakennuksena, josta tontinvuokraoikeuden luovutuksen yhteydessä pitäisi periä leimaveroa, ei luovutuskirjaa varustettuna leimamerkeillä.

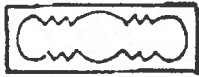
## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

--- v --- Vesijohtoa varten varattava alue.



Yleisten rakennusten korttelialue liikenteeseen liittyviä laitoksia varten.

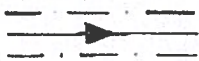
Kullekin tontille saa rakentaa autojen katsastusta, henkilö- ja tavaraliikennettä tai vastaavaa toimintaa palvelevia enintään 2-kerroksisia ja enintään 9 m korkeita rakennuksia tai laitoksia sekä laitosten toiminnalle välttämättömät asunnot. Rakennusten kokonaiskerrosala saa olla enintään 1/2 tontin pinta-alasta, josta rakentamiseen saadaan käyttää enintään 1/4 Tontille on varattava vähintään 1 autopaikka 2 työntekijää koti sekä tarpeelliset tilat muuta pysäköintiä varten.



Istutettava puistoalue.



Tontin osa, joka on välttämättömiä kulkuteitä lukuunottamatta istutettava.



Viemäriä varten varattava alue.

Kulmapisteet ja rajamerkit sekä kiintoasteet:

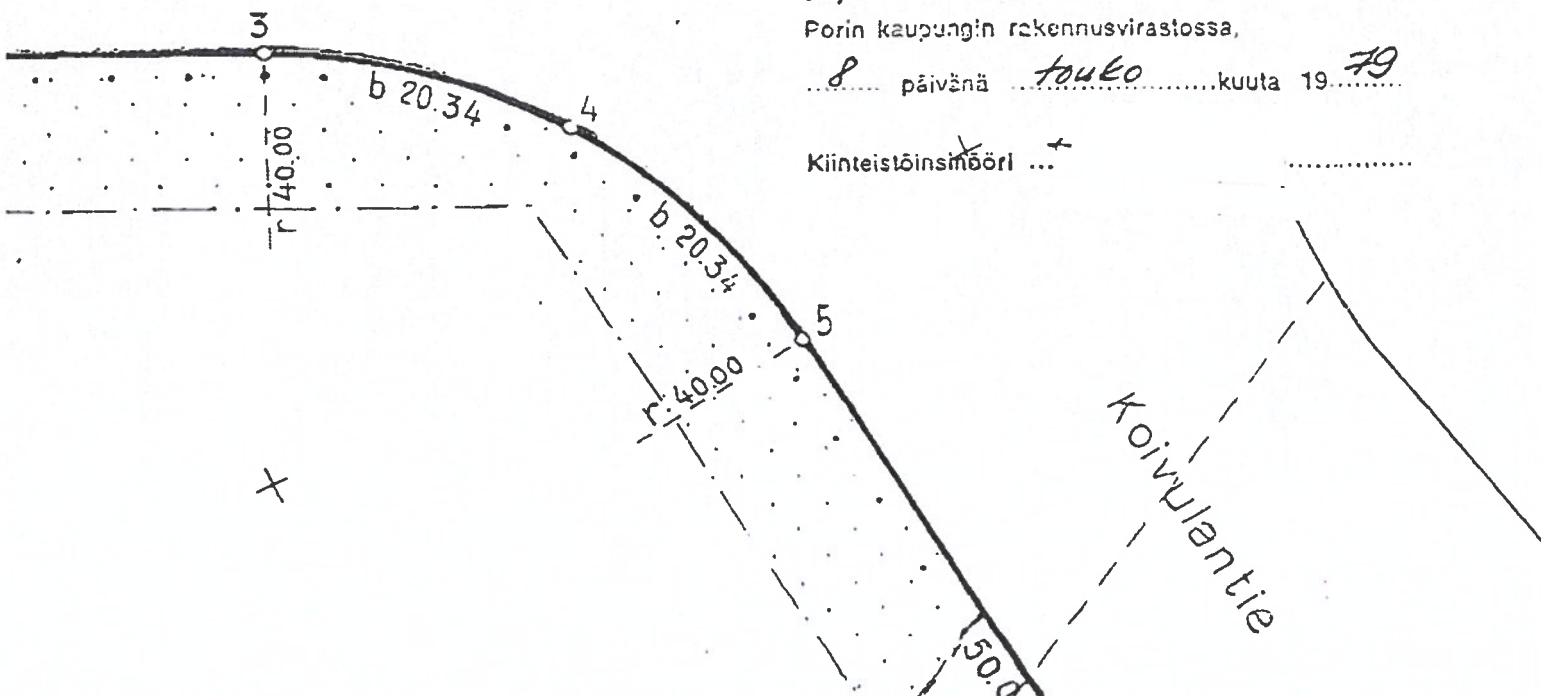
Piste №	Koordinaatit		Rajamerkin laatu
	Y	X	
3	43 912.215	19 625.576	Kiveen upotettu rautaputki
4	43 927.648	19 612.671	"
5	43 934.847	19 593.884	"
6	43 940.422	19 544.196	"
7	43 938.074	19 521.069	"
8	43 787.159	19 493.571	"
15	43 822.311	19 668.143	Maahan upotettu rautaputki
16	43 748.256	19 511.735	"

Jäijennöksen ~~oikean~~ oikeaksi todistaa

Porin kaupungin rakennusvirastossa,

... 8 päivänä touko ... kuuta 19... 79

Kiinteistöinsinööri ...





Täydennetty jäljennös  
PORIN KAUPUNKI  
KIINTEISTOINSINööri

Tonttikartta

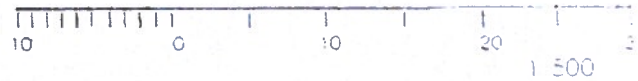
Tontinmittausnumero  
35/72

MERKKIEN JA MERKINTÖJEN SELITE.

- 6 Nyt mitatun tontin raja, tontin rajamerkki ja uuden rajamerkin numero
- Vanhemman kiinteistöjohdotuksen raja
- - - - - Eri asemakaavamaäärysten alaisen alueen osien välinen raja
- Asemakaavan tai tonttijonon mukainen raja
- 6 Tontin numero
- Ⓢ Tonttirekisteriin merkityn tontin numero
- 6<sup>o</sup> Maarekisterilyksikön numero
- k Kivirakennus p Puurakennus
- Ar Tr Asuinrakennus talousrakennus
- - - - - Rasitteen raja ○ Monikulmipiste
- N:6 Maanmittaustoimituksessa rakennettu rajamerkki
- Ⓚ6 Yleisten alueiden rekisteriin merkityn yleisen alueen tunnus

Täydennetty 28.02.1975

Kaupunginosa	14. Herralahti	Kunta	24	5
Katu, josta veralla tontti sijaitsee	Helmentie ja Koivulantie			
Voimassa olevan asemakaavan päiväys p.m.	24.3.1969	Voimassa olevan tonttijonon päiväys p.m.		
Voimassa olevan asemakaavan muutos päiväys p.m.	19.10.1976	Voimassa olevan tonttijonon muutos päiväys p.m.	15.5.1972	
Tontinmittausvoimassa p.m.	9.6.1972	Pinta	L.K.	Tontin pinta-ala
				21 600 m <sup>2</sup>
Talonnumeri, kiinteistönumero				
Talonnumeri merkitt. tontinmuutosluottamukseen				
Talonnumeri merkitt. tonttirekisteriin ja tontin oikeusasiat merkitt. tonttikartalle				
13.6.1972				



Huom! Tiedot katukorkeuksista ja yleisistä viemäreistä tonttikartan liitteessä.

Täydennetty 7.5.1979

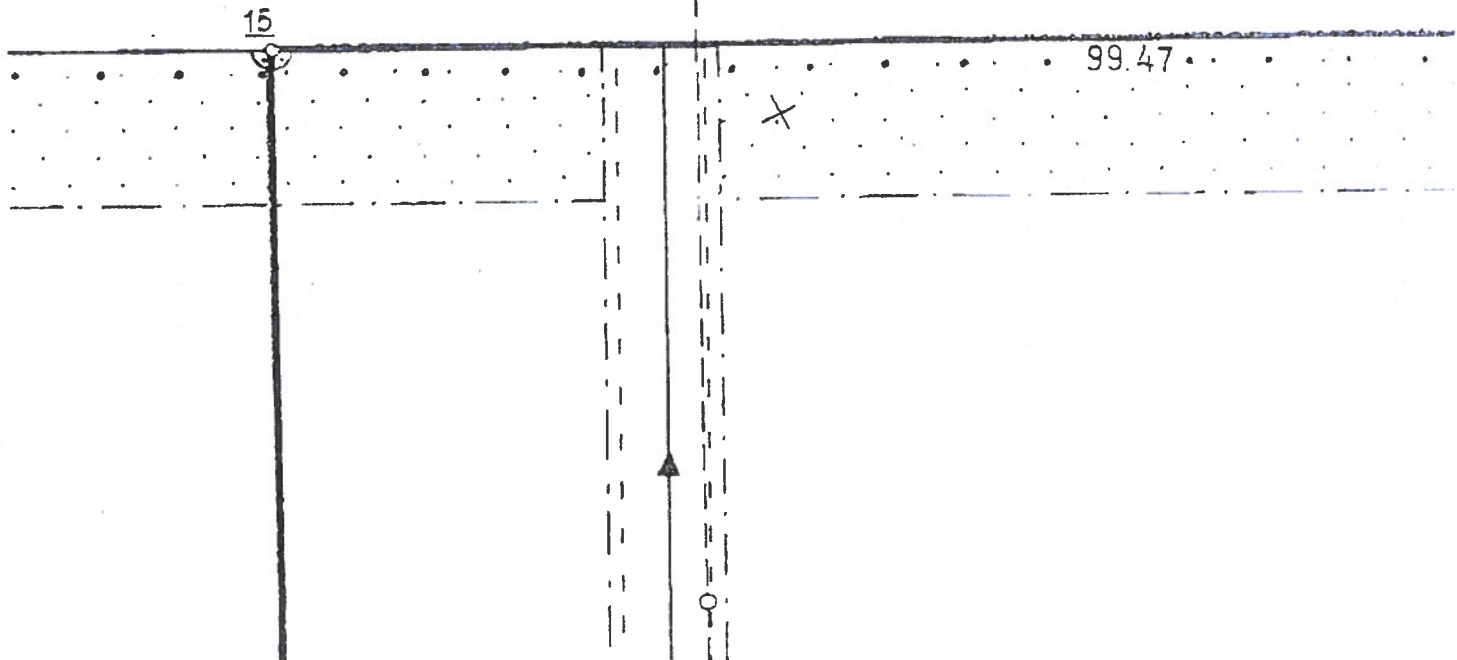
Til. N:o 908/79

Porin Kiinteistö Oy

Lun.: 20,- 45,-

Helmentie

6



## VUOKRASOPIMUKSEN LISÄYS

### 20 § VUOKRA-ALUE

Vuokra-alue käsittää loka kuun 15. päivästä 2001 lukien Porin kaupungin Herralahden eli 14. kaupunginosan korttelissa 24 sijaitsevan tontin 8 (609-14-24-8), jonka pinta-ala on 25322 m<sup>2</sup>.

### 21 § VUOKRA

Vuokrasopimuksen 2 §, 3 § ja 6 § korvataan pykälillä:

#### 21.1 § Perusvuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on sataviisikymmentäneljätuhatta neljäsataakuusikymmentä (154.460) markkaa (perusvuokra).

Vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun kuluessa.

#### 21.2 § Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) seuraavasti:

Pykälän 21.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2000 keski-indeksiluku, joka on 1501. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

#### 21.3 § Vuokran alennus

Vuokralainen maksaa indeksillä tarkistetusta vuokrasta vuosittain 15 % niin kauan, kun tonttia ja tontille rakennettua tavara-asema- ja tullirakennusta käytetään:

1. Tavara-asema- tai tullitoimintaan;
2. Omaa tarvetta varten tapahtuvaan polttoaineen jakeluun;
3. Omaa tarvetta varten tapahtuvaan konttien ja autojen pesuun;
4. Aseman käyttäjiä varten tarpeellista kahvi- ja ruokabaarin pitoa varten.

Mikäli rakennusta käytetään muihin kuin edellä mainittuihin toimintoihin, peritään vuokra siinä suhteessa kuin tähän toimintaan käytetty rakennuksen kerrosala on koko rakennuksen kerrosalasta.

## 22 § MAKSUT

### 22.1 § Tontin erottamis- ja rekisteröimismaksu

Vuokralainen maksaa kaupungille vuokrasopimuksen muutoksen allekirjoituksen yhteydessä tontin Herralahti 609-14-24-8 erottamis- ja rekisteröimismaksun kuusentuhatta (6.000) markkaa.

### 22.2 § Hominkadun siirtämisestä johtuva maksu

Vuokralainen sitoutuu maksamaan Porin kaupungille Hominkadun siirtämisestä aiheutuvista kustannuksista kolmekymmentätuhatta (30.000) markkaa heti, kun katu on avattu liikenteeseen.

### 22.3 § Liittymismaksu

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden periä vesihuoltolain 119/2001 mukaisia maksuja.

## 23 § RASITTEET

Tontilla ennestään olevien maanalaisten johtojen lisäksi kaupunki saa pitää tontin lisäalueella olevia johtoja ja perustaa niitä varten pysyvät rasitteet.

Porissa lokakuuta 2001

PORIN KAUPUNGIN TEKNINEN LAUTAKUNTA

Kiinteistöpäällikkö

Tämän vuokrasopimuksen lisäyksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehtoja noudattamaan. Paikka ja aika edellä mainitut.

PORIN KIITOLINJA OY

---





20.6.2001

208/TELA1051/642/2001

Porin Kiitolinja Oy  
Helmentie 18

28100 PORI

POSTITETTU

25 -06- 2001

PORIN KAUPUNGINHALLITUS

**TONTIN HERRALAHTI 609-14-25-5 VUOKRASOPIMUKSEN  
MUUTTAMINEN; PORIN KIITOLINJA OY**

Porin kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 11.6.2001, että Porin Kiitolinja Oy:lle vuokratun tontin Herralahti 609-14-25-5 vuokrasopimukseen tehdään oheisesta pöytäkirjanotteesta ilmenevät lisäykset.

Vuokrasopimuksen tarkistamiseksi ottanette yhteyttä Porin kaupungin teknisen palvelukeskuksen tonttitoimeen toimistonhoitaja Tuula Ivanoffiin os. Valtakatu 4 B, puh. 621 1781.

Porin kaupunginhallitus

Kaupunginjohtaja

Kansliapäällikkö

Liite:

Ote KV:n pöytäkirjasta 11.6.2001 § 281

**PORIN KAUPUNKI**  
Kaupunginhallitus

Käyntiosoite:  
Hallituskatu 12  
Pori

Postiosoite:  
PL 121  
28101 Pori

Puhelin:  
(02) 621 1100

Faksi:  
(02) 621 1241

Internet osoite:  
www.pori.fi

Sähköposti:  
etunimi.sukunimi@pori.fi

<b>Kokousaika</b>	11.6.2001 klo 14.00-20.45		
<b>Kokouspaikka</b>	Kaupungintalon istuntohuone		
<b>Päätöksentekijät</b>	<p>Ahlsten E. Anttila E. §:t 239-254, 256-292, klo 14.00-16.32, 17.20-19.45 <del>Aro T.</del> Elo M. §:t 239-270, klo 14.00-19.28 Grönmark S. Hakala P. Halme S. Heino O. <del>Heljakka H.</del> Hirvonen R. Holmlund I. Jokisuo R. Kaartinen M. §:t 243-292, klo 14.47-20.45 Kalliomaa M. Kaltioikumpu O. Kangas P. Kaski B. Kataja S. Kesti H. Kilkku P. Hämäläinen M. Linnainmaa A. Lehtinen H. § 255, klo 16.32-17.20</p>	<p>Kiuru K. Kivelä A. Koivisto T. <del>Kokkila A.</del> Korkea-oja A. Korpela S. Koskela J. Laakso A. Laaksonen T. Lamminen K. Linnainmaa M. Mäkelä K. Nummelin A. Ojansuu J. §:t 243-292, klo 14.52-20.45 Pajukoski J. Peltomo P. Peltomäki L. Peltoniemi T. Perttula M. Pihlajamäki-Smith E. Haula T.</p>	<p><del>Pitkälä E.</del> Puhjo V. Rinta-Jouppi H. Salmi A. Salonen M. Suckman A. Suominen V. §:t 239-248, 14.00-15.15 Tiira H. Träskelin A. §:t 239-254, klo 14.00-15.45 Träskelin P. §:t 239-269, klo 14.00-18.15 Uusitalo R. Wahlman E. Wallin M. Wessman I. klo 14.00-15.45, 17.10-20.45 Westerlund A. Vahala A. Vesivalo R. Vuolanne A. §:t 254-292, klo 15.30-20.45 Välimäki P. Piisi J. §:t 249-292, klo 15.15-20.45 Forsten P. Kalliola P. §:t 243-254, klo 14.55-15.30 Hakala E. §:t 255-292, klo 15.45-20.45 Sandberg J. §:t 270-292, klo 18.15-20.45</p>
<b>Muut läsnäolijat</b>	<p><b>Kaupunginjohtajat:</b> Sinisalmi M; Laaksonen A; Hannus K. <b>Muut:</b> Juusela O, kansliapäällikkö; Metsälä H, kaupunginsihteeri; Perälampi M, talousarvio-päällikkö; Kataja M, kaupunginkamreeri</p>		
<b>Allekirjoitukset</b>	Matti Linnainmaa puheenjohtaja §:t 239-255, 283-292	Timo Koivisto I varapuhjohtaja §:t 256-282	Olli Juusela sihteeri
<b>Käsitellyt asiat</b>	§ 239 - 292		
<b>Pöytäkirjan tarkastus</b>	Kaupunginkansliassa kesäkuun 19. päivänä 2001		
<b>Tarkastajat</b>	Reijo Hirvonen Iikka Holmlund		
<b>Pöytäkirja yleisesti nähtävänä</b>	Kaupunginkansliassa kesäkuun 20. päivänä 2001		
<b>Todistaa</b>	Anu Koivisto		
<b>Otteen oikeaksi todistaa</b>	<p>Porissa 20.6.2001</p> <p>Kansliapäällikkö</p>		

TELA 1051/642/2001

**281 § TONTIN HERRALAHTI 609-14-25-5 VUOKRASOPIMUKSEN MUUTTAMINEN; PORIN KIITOLINJA OY**

Ote TELAN pöytäkirjasta 29.5.2001 § 276:

”TONTTITOIMEN kirje 21.5.2001 nro AT/to-164:

Tonttitoimi on neuvotellut kortteleita Herralahti 609-14-1 ja 24 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta AS 1340 osallisten kanssa. Neuvottelujen tavoitteena on ollut sopia maanluovutuksista ja siitä, että osalliset maksavat osan asemakaavan muutoksesta aiheutuvista kustannuksista.

Horninkadun siirtämisestä aiheutuu arvion mukaan kustannuksia noin 1,0 Mmk. Tästä kaupungin osuudeksi jää 560.000 mk. Porin Kiitolinja Oy on osaltaan suostunut maksamaan kaupungille kadun siirtämisestä aiheutuvista kustannuksista 30.000 mk.

Asemakaavan muutoksella Porin Kiitolinja Oy:lle vuokratusta tontista Herralahti 609-14-24-5 tulee tavaraliikenneterminaalien kortteli- aluetta (LTA), jonka rakennusoikeus on  $e = 0,6$  ja kerrosluku III. Tontin nykyinen pinta-ala on  $21600 \text{ m}^2$ . Sen ala lisääntyy  $3722 \text{ m}^2$  eli  $25322 \text{ m}^2$ :iin.

Nykyinen tontti on vuokravapaa vuokrasopimuksen 3 §:ssä mainituin edellytyksin. Olosuhteet muuttuvat sillä tavoin, että lisäalueesta aletaan periä vuokraa. Nykyisen tontin vuokra olisi – ilman vuokravapautta – vuokrasopimuksen 2 §:ssä mainitulla tavalla laskien vuonna 2001 131.657 mk eli

$$\frac{131.657 \text{ mk}}{21600 \text{ m}^2} \approx 6,10 \text{ mk/m}^2$$

Koko uuden tontin vuokraksi tulee edellä mainitulla yksikkövuokralla

$$25322 \text{ m}^2 \times 6,10 \text{ mk/m}^2 \approx 154.460 \text{ mk.}$$

Tästä lisäosaa vastaava määrä on noin 17 %, mutta osuudeksi voidaan sopia 15 %, koska lisäosalla on maanalaisia johtoja, joiden pitämistä varten perustetaan rasite. Edellä mainitulla tavalla laskien lisäalueen vuokraksi tulee tänä vuonna 23.169 mk.

Vuokrasopimuksen loppuun tulee tehdä seuraavat muutokset:



## 20 § VUOKRA-ALUE

Vuokra-alue käsittää .....kuun ..... päivästä 2001 lukien Porin kaupungin Herralahden eli 14. kaupunginosan korttelissa 24 sijaitsevan tontin 8 (609-14-24-8), jonka pinta-ala on 25322 m<sup>2</sup>.

## 21 § VUOKRA

Vuokrasopimuksen 2 §, 3 § ja 6 § korvataan pykälillä:

### 21.1 § Perusvuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on sataviisikymmentäneljätuhatta neljäsaatakuusikymmentä (154.460) markkaa (perusvuokra).

Vuokra on maksettava vuosittain kesäkuun kuluessa.

### 21.2 § Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951=100) seuraavasti:

Pykälän 21.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2000 keski-indeksiluku, joka on 1501. Tarkistusindeksi on edellisen vuoden keski-indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

### 21.3 § Vuokran alennus

Vuokralainen maksaa indeksillä tarkistetusta vuokrasta vuosittain 15 % niin kauan, kun tonttia ja tontille rakennettua tavara-asema- ja tullirakennusta käytetään:

1. Tavara-asema- tai tullitoimintaan;
2. Omaa tarvetta varten tapahtuvaan polttoaineen jakeluun;
3. Omaa tarvetta varten tapahtuvaan konttien ja autojen pesuun;

4. Aseman käyttäjiä varten tarpeellista kahvi- ja ruokabaarin pitoa varten.

Mikäli rakennusta käytetään muihin kuin edellä mainittuihin toimintoihin, peritään vuokraa siinä suhteessa kuin tähän toimintaan käytetty rakennuksen kerrosala on koko rakennuksen kerrosalasta.

## 22 § MAKSUT

### 22.1 § Tontin erottamis- ja rekisteröimismaksu

Vuokralainen maksaa kaupungille vuokrasopimuksen muutoksen allekirjoituksen yhteydessä tontin Herralahdi 609-14-24-8 erottamis- ja rekisteröimismaksun 6.000 mk.

### 22.2 § Horninkadun siirtämisestä johtuva maksu

Vuokralainen sitoutuu maksamaan Porin kaupungille Horninkadun siirtämisestä aiheutuvista kustannuksista kolmekymmentätuhatta (30.000) markkaa heti, kun katu on avattu liikenteeseen.

### 22.3 § Liittymismaksu

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden periä vesihuoltolain 119/2001 mukaisia maksuja.

## 23 § RASITTEET

Tontilla ennestään olevien maanalaisten johtojen lisäksi kaupunki saa pitää tontin lisäalueella olevia johtoja ja perustaa niitä varten pysyvät rasitteet.'

### Päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää esittää lausuntonaan kaupunginhallitukselle, että Porin Kiitolinja Oy:lle vuokratun tontin Herralahdi 609-14-24-5 vuokrasopimukseen tehdään edellä mainitut lisäykset heti, kun asemakaavan muutosehdotus AS 1340 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa.'

### Täytäntöönpanot:

KH

Porin Kiitolinja Oy  
Helmentie 18  
28100 PORI

Tela  
Hallinto ja tonttitoimi

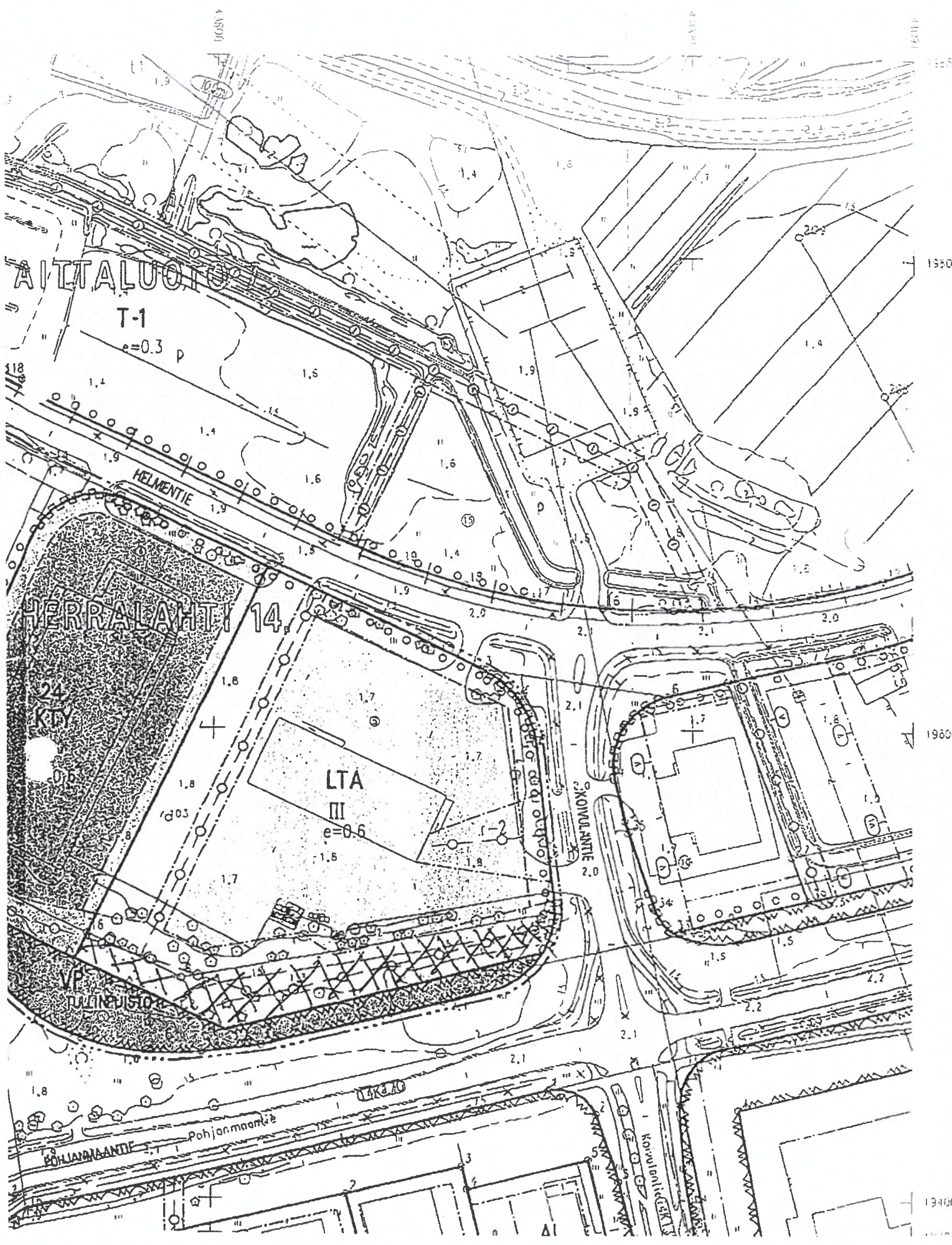
### PÄÄTÖS:

Tela hyväksyi yksimielisesti päätösehdotuksen."

**KH:n ehdotus:** KH ehdottaa KV:lle, että Porin Kiihtolinja Oy:lle vuokratun tontin Herralahti 609-14-24-5 vuokrasopimukseen tehdään Telan esittämät lisäykset heti, kun asemakaavan muutosehdotus AS 1340 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

**PÄÄTÖS:** Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.





13500  
13600  
13600  
13400



pitäytymistä takautuvasta päätöksenteosta, eikä Porin kaupunki voi ilman lakiin perustuvaa toimivaltaa jälkikäteen muuttaa aikaisemmin tekemää päätöstä, jos se loukkaa P3 Partners Oy:n oikeutettuja odotuksia.

43. P3 Partners Oy:lle oli muodostunut julkisoikeudellisen lainsäädännön perusteella suojattava oikeusasema<sup>16</sup>. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia merkityksellisiä olosuhteiden muutoksia sopimuksen neuvottelujen jälkeen, joiden ei ole pitänyt olla sopimuspuolten tiedossa tai ainakin ennakoitavissa jo sopimusta valmisteltaessa. Porin kaupungin kunnanvaltuusto on käyttänyt harkintavaltaansa muuhun kuin se on ollut käytettävissä.
44. Porin kaupungin kaupunginvaltuuston päätös 15.11.2021 § 232 tulee kumota.

#### Vastaselityksen antaminen

45. P3 Partners Oy pyytää, että yhtiö saa antaa kirjallisen vastaselityksen sen jälkeen kun Porin kaupunki on lausunut valituksesta.

#### Todisteet

46. P3 Partners Oy nimeää tässä vaiheessa oheisen todistelun. P3 Partners Oy nimeää myöhemmin lisää todistelua tai rajaa todistelua, mikäli Porin kaupungin tähän asiaan antama vastine siihen antaa aihetta.

#### Kirjallinen todistelu

- 1) Muutoksenhaun kohteena oleva Porin kaupungin kunnallisvaltuustonpäätös
- 2) Muistio 30.3.2020. Minimani Pori / Hankkeen lähtötilanteen kokoaminen.
- 3) Teknillinen lautakunta, 29.6.2021, § 186, kolmas kappale ja liite 1 P3 Partners Oy vuokrasopimusluonnos. Sama kuin 1.
- 4) Tonttipäällikkö \_\_\_\_\_ sähköposti 29.9.2021 klo 11.43.
- 5) P3 Partners Oy:n hallituksen puheenjohtaja \_\_\_\_\_ sähköposti tonttipäällikkö \_\_\_\_\_ 26.10.2021.
- 6) Maanvuokrasopimuksen luonnos 18.6.2021.
- 7) Kauppakirja, vuokraoikeudet ja Rakennukset
- 8) Vuokrasopimus 29.7.1972.

**Liite** Valtakirja

**Laati** Raasepori / 18.12.2021

-----  
P3 Partners Oy

Oikeustieteen kandidaatti  
Kauppatieteen maisteri  
P3 Partners Oy:n valtuutettuna asiamiehenä

<sup>16</sup> ks. KHO 3.10.2013 T 3140.

AVOIN ASIANAJOVALTAKIRJA

P3 Partners oy

Helsingissä 20.12.2021

P3 Partners oy