

Määräalan vuokraaminen pysäköintitarkoitukseen Angegroup Oy:lle ja Tiltek ACC Oy:lle Torpin kaupunginosasta / sopimusehtojen tarkennus

TEKN 08.09.2021 § 183

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

Angegroup Oy ja Tiltek ACC Oy omistavat yhdessä 15. Torpin kaupunginosasta tontin nro 2 (851-15-19-2) osoitteessa Muuntamonkatu 5. Kohteeseen on tehty asemakaavan muutos, jolla on tonttialuetta laajennettu. Laajennuksessa tonttiin on asemakaavassa osoitettu liitettäväksi mm. Tornion kaupungin omistamia maa-alueita, jotka yhtiöt tulee hankkia omistukseensa ennen kuin tontti voidaan muodostaa uudeksi rakennuskelpoiseksi tontiksi. Asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 7.4.2021. Ko. tontin pohjoispuolella on myös Tornion kaupungin omistamaa maa-aluetta, joka asemakaavassa on osoitettu pysäköinti-alueeksi (LP). Maa-alue kuuluu tilaan Putaanmaa 851-421-18-6. Yhtiöillä on tarkoituksena kehittää rakentamatonta tonttialuettaan ja siihen liittyen yhtiöillä olisi tulevaa tontinkäyttöä ajatellen tarve saada tontin pohjoispuolella oleva LP-alue vuokrattua, jotta siihen saataisiin toteutettua lisää tontin käyttöä palvelevaa pysäköintiä.

Asiasta on neuvoteltu yhtiöiden edustajien kanssa ja todettu, että tontinosat tulee yhtiöiden hankkia omistukseensa joko kaupoilla tai lunastustoimituksella. Tonttikaupasta päätöksen tekee kaupunginhallitus ja tontinosien kauppaa on ilmoitettu voitavan esittää hintaan 70 e/k-m², mikä vastaa alueella lähiaikoina tehtyjen luovutusten hintatasoa. LP-alue voidaan vuokrata vastaavien pysäköintialueiden vuokrasopimusten hintatasolla, joita ei ole tarkoitettu asemakaavan mukaisten rakennuslupaa edellyttävien ns. velvoitepaikoiksi. Lisäksi LP-aluetta ei tarvitse vuokrata kokonaan eli istutettavat alueet ja hulevesiä varten tarkoitettu alue voidaan jättää pois vuokra-alueesta, koska niihin ei voi toteuttaa autopaikkoja.

Vuokra-alueen pinta-alaksi on näin tarkentunut 2200 m² ja vuokran suuruudeksi on esitetty aiempien vastaavien sopimusten perusteella (mm. Tampereen Säästötex Oy:n kaksi sopimusta) 0,43 e/m²/vuosi eli 946 euroa/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 1974. Vuokra-ajaksi esitetään 20 vuotta. Vuokramiehellä ei ole lunastusoikeutta alueeseen. Vuokraoikeuden saa luovuttaa kolmannelle ilman kaupungin suostumusta yhdessä muodostettavan tontin 851-15-19-3 kanssa, koska vuokra-alue palvelee tätä kiinteistöä.

Vuokramiehellä on oikeus toteuttaa alueelle pysäköintialue omalla kustannuksellaan eikä siitä vuokrakauden päättyessä suoriteta erillistä korvausta, vaikka sopimus ei jatkuisi. Vuokrasopimuksen päättyessä vuokramiehen tulee luovuttaa alue puhdistettuna kaupungin hallintaan.

Lisäksi mikäli osa autopaikoista osoitettaisiin ns. velvoitepaikoiksi tulee niistä periä vuokraa pinta-alan mukaan teknisten palvelujen lautakunnan 12.12.2007 § 290 päättämän hinnoittelun mukaan eli ko. tontin lunastushinnan (70 e/k-m² eli 35 e/m²) mukaan autopaikan pinta-alan perusteella. Vuokra on 5 % autopaikan arvosta.

Liite

karttaote

Esittelijä Tekninen johtaja Kannala Markus

Päätösehdotus Lautakunta vuokraa Angegroup Oy:lle ja Tiltek ACC Oy:lle Hequity Oy:lle Tornion kaupungista tilasta Putaanmaa 851-421-18-6 karttaliitteen mukaisen noin 2200 m2 suuruisen määräalan pysäköintitarkoitukseen ilman rakentamisoikeutta. Vuokra-aika on 20 vuotta ja vuosivuokra 946,00 euroa vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1974. Muut vuokrausehdot ovat edellä mainitut ja normaalit vastaavien pysäköintialueiden sopimusten mukaiset.

Päätös Hyväksyttiin.

TEKN 24.11.2021 § 235
840/10.00.02.02/2021

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä

Hakijat ovat pyytäneet sopimusehtojen tarkennusta, tärkeimpänä vuokra-ajan pidentämistä 30 vuoteen. Muut tarkennukset ovat olleet lähinnä tarkentavia ja niistä on käyty hakijan kanssa sähköpostikeskustelua, mitkä tarkennukset voidaan sisällyttää laadittavaan sopimukseen.

Teknisten palvelujen näkemyksen mukaan vuokra-aika voidaan jatkaa 30 vuoteen. Lisäksi alueen mahdollista uudelleen vuokrausta voidaan tarkentaa ja lieventää siten, että vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada alue uudelleen vuokralle, *jos se asemakaavan mukaan on edelleen tarkoituksenmukaista luovuttaa pysäköintikäyttöön*. Lisäksi tarkennetaan vuokrasopimuksen päättyessä, jos aluetta ei vuokrata uudelleen, vuokramiehen velvollisuutta puhdistaa vuokra-alue eli vuokrasopimuksen päättyessä vuokramiehen tulee luovuttaa alue puhdistettuna kaupungin hallintaan *eli poistaa rakentamansa aidat, katokset ja muut rakenteet*.

Kursivoituna muutokset alkuperäisiin ehtoihin.

Hakija on ilmoittanut, että em. tarkennukset ovat riittävät.

Esittelijä Tekninen johtaja Kannala Markus

Päätösehdotus Lautakunta vuokraa Angegroup Oy:lle ja Tiltek ACC Oy:lle Hequity Oy:lle Tornion kaupungista tilasta Putaanmaa 851-421-18-6 karttaliitteen mukaisen noin 2200 m2 suuruisen määräalan pysäköintitarkoitukseen ilman rakentamisoikeutta. Vuokra-aika on 30 vuotta ja vuosivuokra 946,00 euroa vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1974. Muut vuokrausehdot ovat edellä mainitut ja tarkennusesityksen mukaiset muutoin vastaavien pysäköintialueiden sopimusehtojen mukaisesti.

Pidetään pöytäkirja tarkastettuna kokouksessa tämän asian osalta.

Päätös Hyväksyttiin.
