

Muodostettavan tontin vuokraaminen Polar-Automaalaus Oy:lle 21. Pirkkiön kaupunginosasta Kromilaaksosta / Tontin laajentaminen

946/10.00.02/2020

TEKN 25.11.2020 § 228

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

Tekniset palvelut on neuvotellut vuoden 2020 Polar-Automaalauksen kanssa sopivan tontin vuokraamisesta, koska yhtiöllä on tarkoituksena etsiä uusi sijoituspaikka ja rakentaa uusi toimitilarakennus nykyisen toimipaikan käydessä ahtaaksi. Yritys sijaitsee osoitteessa Vanha Pirkkiöntie 6 eikä nykyisellä paikalla toimintaa ole mahdollista laajentaa läheisten asuinkiinteistöjen sijaitessa heti yrityksen naapurissa.

Neuvotteluissa yhtiö on kiinnostunut erityisesti sijoittumaan Kromilaakson alueelle korttelin 169 pohjoispäähän. Voimassaolevassa asemakaavassa kortteli on osoitettu merkinnällä KTY eli toimitilarakennusten korttelialue. Merkinnän mukaan alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kyseisellä kaavamerkinnällä on osoitettu koko laaja Kromilaakson yritys alue sisältäen moninaisesti sekä toimitila- että teollisia tuotantorakennuksia.

Elinkeinotyöryhmä on kokouksissaan pohtinut toiminnan sijoittumista ko. paikalle ja todennut, että keskeistä KTY-alueelle sijoittumisen arvioinnissa on toiminnan vaikutus ympäristöön. Hakijalta on pyydetty kuvaukset toiminnastaan ja käyty rakennus- ja ympäristövalvonnan kanssa suorittamassa katselmus 22.10.2020 yrityksen tiloissa. Elinkeinotyöryhmän näkemyksen mukaan toiminta soveltuisi ko. paikalle, koska toiminnasta katselmuksessa sekä asiakirjojen perusteella saadun selvityksen perusteella voidaan arvioida koituvan vain vähän vaikutuksia ympäristöön. Lisäksi yritys toimii tällä hetkellä keskellä omakotiasutusta eikä toiminnasta ole tiettävästi tullut negatiivista palautetta tai haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Siirtyessään uuteen paikkaan uuden investoinnin myötä myös yrityksen maalauslaitteet suodatintekniikkoineen päivittyisi nykyaikaisempaan. Sijoituessaan Kromilaaksoon esitetylle paikalle lähimpään asuinkortteliin tulee matkaa rakennuksen sijoittumisesta riippuen noin 160 – 200 metriä eikä Kerankadun vastapäätä tontin kohdalla ole asutusta vaan pääosin metsikkönä oleva lähivirkistysalue. Kromilaakson alueelta on isompien toimijoiden osalta tullut palautetta ympäristöhäiriötä aiheuttavasta toiminnasta, mutta elinkeinotyöryhmä ei näe, että tässä tapauksessa olisi kyse sen mittaluokan toiminnasta. Jätetyn selvityksen mukaan esim. maalauksessa käytetään vesiohenteisia tuotteita, jota kuluu noin 190 litraa/vuosi ja suurin hajunaiheuttaja on pintalakka, jota kuluu noin 2 litraa päivässä ja jonka ruiskutuksen työaika on noin 1,5 h/päivä. Maalituotteiden käyttö on siis suhteellisen vähäistä. Ruiskusta lähties sään maalihöyryt kulkevat kolmen suodattimen läpi ja hakijoiden mukaan ympäröivään ilmaan ei leviä partikkeleita. Työaika on yrityksessä pääsääntöisesti 8-16.

Myös muista Lapin kunnista (Kemi, Keminmaa, Rovaniemi) on selvitetty millaisilla alueilla on automaalaamoita asemakaava-alueella sijoittunut. Karttatarkastelun mukaan

automaalaamoista ainakin yksi on sijoittuneena lähempänäkin asutusta kuin mitä tässä hankkeessa esitetään. Asemakaavassa tontit ovat osoitettu T-alkuisiksi eli tonttien pääkäyttötarkoitus on teollinen toiminta ja Keminmaassa KL-tontille.

Neuvotteluissa yhtiön kanssa tontin kooksi on tarkentunut liitekartan mukainen noin 4760 m² korttelin 169 pohjoispäästä ja elinkeinotyöryhmä esittää sen vuokraamista hakijalle em. perustein. Tontin hinta ko. korttelissa on kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätöksen 30.1.2012 § 5 mukaan 9,048 euroa/m² ja vuokra 5,5 % tontin myyntihinnasta. Tontin myyntihinnaksi 4760 m²:n mukaan muodostuu 43 068,48 euroa ja vuokraksi 2.368,77 euroa /vuosi. Vuokra-aika on 20 vuotta.

Vuokrattava alue kuuluu tilaan Keisaarinmaa 851-420-14-18. Vuokra-alue muodostetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen lohkomalla omaksi tontikseen johon vuokraoikeus kohdistuu.

LIITE

Karttaote
Selvitys toiminnasta ja sähköpostitarkennus (ei julkinen)

TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Teknisten palvelujen lautakunnan näkemyksen mukaan hanke soveltuu esitettyyn kortteliin hankkeen kuvauksen ja edellä esitetyn perusteella ja lautakunta päättää vuokrata Polar-Automaalaus Oy:lle liitekartan mukaisen pinta-alaltaan noin 4760 m²:n suuruisen muodostettavan tontin 21. Torpin kaupunginosan korttelista 169. Tontti lohkotaan vuokrasopimuksen laatimisen jälkeen omaksi tontikseen, johon vuokraoikeus sen jälkeen kohdistuu. Mikäli pinta-ala muuttuu lohkomisessa, tulee vuokran määrä tarkentaa sen mukaan.

Vuokra-aika on kaksikymmentä vuotta ja vuosivuokra 2.368,77 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1968. Vuokramiehen on rakennettava tontille kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen laatimisesta. Ellei vuokramies täytä rakennus velvollisuutta kaupungilla on maanvuokrasopimuksen irtisanomisoikeus, ellei lautakunta vuokramiehen esittämän hyväksyttävän syyn takia myönnä lykkäystä rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen. Tontti on näkyvällä paikalla, joten kaupunkikuvallisiin asioihin tulee kiinnittää suunnittelussa erityistä huomiota. Muut vuokrausehdot ovat normaalit. Vuokrauspäätös on voimassa 31.12.2019 saakka. Vuokrasopimuksen laatimisen jälkeen hankkeen soveltuvuus ko. paikalle varmistuu rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Pidetään pöytäkirja kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus.

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

Teknisten palvelujen lautakunta on päättänyt 25.11.2020 § 228 vuokrata Polar-Automaalaus Oy:lle Kromilaaksosta korttelista 169 tontin uuden automaalaamon rakentamista varten.

Korttelista on muodostettu pinta-alaltaan 4766 m²:n suuruinen tontti nro 1 ja yhtiö on rakentanut tontille uuden maalaamorakennuksen. Yhtiö on tontin vuokraamisen ja rakentamisen alkaessa ilmoittanut, että se tarvitsisi noin 10 metrin kaistaleen tontin eteläpuolista aluetta liitettäväksi tonttiin mm. liikennöinnin helpottamiseksi.

Tontin eteläpuolelta on tehty tontinvuokrauspäätös TSV Rakennuttajat Oy:lle 10.8.2022. Päätös on tehty siten, että Polar-Automaalaus Oy:lle on jätetty em. 10 metrin kaistale liitettäväksi heidän tonttiinsa.

Alueelle on tehty uusi tonttijako, jossa Polar-Automaalaamon tonttia on laajennettu 10 metriä etelään eli 895 m². Tontin uudeksi pinta-alaksi muodostuu 5661 m².

Tekniset palvelut esittää, että Polar-Automaalaus Oy:n kanssa tehtyä maanvuokrasopimusta tarkistetaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa muodostettavaan tonttiin nro 2 pinta-alaltaan 5661 m². Samalla vuokran määrää tarkistetaan siten, että laajennusosan 895 m² vuokra 456,46 euroa lisätään tontin perusvuokraan. Vuokra on laskettu kaupunginvaltuuston alueelle vahvistaman hinnoittelun mukaan, joka on 9,273 e/m² vuoden 2021 elinkustannusindeksin keski-indeksin 2017 mukaan vuokran ollessa 5,5 % tästä myyntihinnasta. Alkuperäinen maanvuokrasopimus on myös tehty samalla hinnoittelulla.

Liite

Karttaote

Esittelijä

Tekninen johtaja Kannala Markus

Päätösehdotus

Teknisten palvelujen lautakunta päättää tarkistaa Polar-Automaalaus Oy:n kanssa tehtyä maanvuokrasopimusta korttelin 169 tontista 1 siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa muodostettavaan tonttiin nro 2 pinta-alaltaan 5661 m². Samalla vuokran määrää tarkistetaan siten, että laajennusosan 895 m² vuokra 456,46 euroa lisätään tontin perusvuokraan. Muut maanvuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan. Tarkistus tehdään molempien osapuolten sopimuskappaleisiin ja vuokramies sitoutuu kirjauttamaan sopimuksen muutoksen maanmittauslaitoksella kiinteistörekisteriin.

Päätös

Hyväksyttiin.
