

Selleenkadun tontinosan vuokraaminen Outokumpu Stainless Oy:lle

KH 19.09.2022 § 333
2421/10.00.02.02/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336:

Selleenkadun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 25.1.2021. Kaavamuutoksessa ja vahvistetussa tonttijaossa muutettiin ko. Selleenkadun katualueeksi osoitettu alue tonttimaaksi ja liitettäväksi Outokumpu Stainless Oy:n pohjoispuolella jo omistamaan tonttiin 1. Kaavamuutos on tullut vireille Outokumpu Stainless Oy:n tarpeesta maansiirtoliikenteen mahdollistamiseksi katualueen ylitse. Nykyisen Selleenkadun suuntainen läpikulku on säilytetty asemakaavassa ko. tontinosan lävitse olemassa olevaa Selleenkatu-nimistä tietä pitkin. Ajoyhteys on osoitettu asemakaavassa ajo- merkinnällä. Asemakaavan muutos on muuttanut aiemmassa asemakaavassa ollutta katualuetta tonttimaaksi noin 14 885 m²:n osalta.

Jotta Outokumpu Stainless Oy saisi hallinnan ko. tontinosaan, tulee yhtiön vähintään vuokrata alue. Hallinta mahdollistaisi alueen käytön, kuitenkin siten, että aluetta jää rasittamaan kulkuyhteys Tornion kaupungille liikenteen järjestämiseksi asemakaavan mukaisesti läpi tonttialueen. Neuvotteluissa Outokumpu Stainless Oy:n kanssa yhtiö voisi tässä vaiheessa vuokrata alueen ja mahdollisesti myöhemmässä vaiheessa lunastaa tontinosan. Vuokraus tässä vaiheessa mahdollistaisi alueen käyttämisen kulkuyhteys-rajotteella, mutta mikäli yhtiöllä tulisi tulevaisuudessa rakentamistoimenpiteitä Selleenkadun pohjoispuoliselle tonttialueelle, tulee ko. Selleenkadun tontinosa siinä vaiheessa yhtiön ostaa/lunastaa, koska alue on osoitettu liitettäväksi pohjoisosan tonttiin.

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 30.1.2012 § 5 vahvistama hinnoittelu, jonka mukaan Röyttän teollisuustonttien hinta on 7,199 e/m². Tällä hinnoittelulla onkin tehty kauppoja ja vuokrauksia Röyttän alueelta. Ko. tontinosaan kuitenkin kohdistuu tavanomaista merkittävämpänä rasitteena em. kulkuyhteys. Toisaalta tontinosa tuo lisää rakennusoikeutta noin 7442 k-m².

Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmä on pohtinut ko. tontinosan hinnoittelua ja esittää, että lähtökohtana tulisi olla valtuuston hinnoittelu, mutta rasitteen vuoksi alue voitaisiin hinnoitella kertoimella 0,75 alueen hinnoittelusta. Määräalaa jää rasittamaan kulkuyhteys Tornion kaupungille liikenteen järjestämistä varten asemakaavan mukaisesti. Tornion kaupunki vastaa kulkuyhteyden eli ns. Selleenkadun kunnossapidosta eikä ajoyhteyden käyttöä saa estää.

Tällöin hinnaksi muodostuisi 80 367,84 euroa ja vuokratessa vuosivuokraksi Tornion kaupungin käyttämän 5,5 %:n mukaan myyntihinnasta 4420,23 e/vuosi sidottuna ek.indeksin pistelukuun 2017.

Vuokratessa koko muodostettava tontti pohjoisosineen on rakennuskiellossa tontinosan ostamiseen saakka. Tontti voidaan lohkoa tontinosan ostamisen jälkeen, kun tontinosan ja isomman tonttialueen omistus on sama, jolloin rakennuskieltokin poistuu.

Yhtiön edustaja on ilmoittanut sähköpostitse, että yhtiö tässä vaiheessa

vuokraa alueen ja esittää vuokra-ajaksi 10 vuotta siten, että yhtiöllä on lunastusoikeus alueeseen.

Liite	karttaote
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kujala Jukka
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää vuokrata liitekarttaan merkityn noin 14 885 m²:n tontinosan Outokumpu Stainless Oy:lle 10 vuodeksi elinkeinotyöryhmän esittämällä hinnoittelulla 4420,23 e/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2017. Hallitus päättää myös, että sopimukseen otetaan ehto, että Outokumpu Stainless Oy:llä on oikeus ostaa alue milloin tahansa vuokrakauden aikana hintaan 80 367,84 euroa elinkustannusindeksillä tarkistettuna edellisen vuoden keski-indeksiin vertailuindeksin ollessa 2017. Vuokrattavaa/ mahdollisesti myöhemmin Myytävää määrääalaa jää korvauksetta rasittamaan kulkuyhteys Tornion kaupungille liikenteen järjestämistä varten asemakaavan mukaisesti. Tornion kaupunki vastaa kulkuyhteyden eli ns. Selleenkadun kunnossapidosta eikä ajoyhteyden käyttöä saa estää. Muutoin alue vuokrataan tavanomaisin ehdoin.</p> <p>Pidetään pöytäkirja tarkastettuna tämän pykälän osalta kokouksessa.</p>
Päätös	Hyväksyttiin.
