

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

TEKN 08.09.2021 § 183

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, p. 050 436 6336

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 kauppoilla tai lunastustoimituksella. Tonttikaupasta päätöksen tekee kaupunginhallitus ja tontinosien kauppaa on ilmoitettu voitavan esittää hintaan 70 e/k-m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> ja vuokran suuruudeksi on esitetty aiempien vastaavien sopimusten perusteella (mm. Tampereen Säästötex Oy:n kaksi sopimusta) 0,43 e/m<sup>2</sup>/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-m<sup>2</sup> eli 35 e/m<sup>2</sup>) 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

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, p. 050 436 6336

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.

---

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, p. 050 4366 336

Maanvuokrasopimus Angegroup Oy:n ja Tiltek Oy:n kanssa koskien Muuntamonkatu 5:ssä sijaitsevaa LP-aluetta on allekirjoitettu 30.11.2021 ja alueelle on toteutettu pysäköintialue yhtiöiden toimesta. Viereiselle tontille on toteutettu Puuilon ja Etra Megacenterin tavaratalorakennus ja yhtiöllä on tullut tarve saada osa vuokratusta LP-alueesta muuhun kuin pysäköintitarkoitukseen, tässä tapauksessa nestekaasukonttien /-häkkien sijoittamiseksi liitekartan mukaiselle noin 300 m<sup>2</sup>:n alueelle.

Maanvuokrasopimus on tehty pysäköintitarkoitukseen, joten sopimusta tulisi tältä osin tarkentaa, jotta kaasukonttien sijoittaminen olisi mahdollista. Asemakaavassa alue on myös osoitettu pysäköintialueeksi, mutta alustavasti Tornion kaupungin rakennusvalvonnan mukaan sijoittaminen olisi mahdollista, mikäli maanvuokrasopimus sen sallisi.

Teknisten palvelujen näkemyksen mukaan maanvuokrasopimusta voitaisiin tarkistaa siten että liitekartalle osoitetulle noin 300 m<sup>2</sup>:n alueelle sallittaisiin myös muu vaihtoehtoinen viereistä tonttia palveleva käyttö asemakaavamääräysten puitteissa ja rakennusvalvonnan harkinnan mukaisesti, nyt tässä tapauksessa kaasukonttien sijoittaminen. Muusta mahdollisesta käytöstä tulee olla yhteydessä Tornion kaupungin rakennusvalvontaan ja tässäkin tapauksessa kaasukonttien sijoittamiselle tulee hakea Tornion kaupungin rakennusvalvonnalta tarvittava lupa. Tämän noin 300 m<sup>2</sup>:n osalta tulee kuitenkin myös vuokran määrää tarkistaa, koska alue tulee nyt tontinomaiseen käyttöön ja maanvuokra pysäköintialueena on huomattavasti alhaisempi kuin ko. käyttöön tarkoitettuna. Koko vuokra-alueen vuokra vuonna 2022 on ollut 966,61 euroa. Muun käytön mahdollistavan 300 m<sup>2</sup>:n osalta tulee käyttää hinnoitteluna maanvuokrasopimuksessakin mainittua 35 e/m<sup>2</sup> ja siitä 5 %:n mukaan johdettua vuokratasoa eli 1,75 e/m<sup>2</sup>/vuosi. Tämä tarkoittaa 525 euroa/vuosi em. 300 m<sup>2</sup>:n osalta, jolloin koko alueen maanvuokra olisi jatkossa 1359,80 euroa/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2017. Yhtiön kanssa on käyty sähköpostikirjeenvaihtoa ja yhtiön edustaja on hyväksynyt vuokran määrän korotuksen tämän 300 m<sup>2</sup>:n osalta.

Muun alueen (noin 900 m<sup>2</sup>) osalta vuokran määrä ja käyttötarkoitus pysyisi ennallaan eli alue vuokrataan pysäköintitarkoitukseen ilman rakennusoikeutta ja vuokramiehellä on tälle alueelle oikeus toteuttaa pysäköintialue asemakaavan sallimalla tavalla. Muutoin sopimusehdot säilyisivät koko vuokra-alueen osalta ennallaan ja alueen toteuttamisessa on edelleen noudatettava asemakaavamääräyksiä.

Liite

Vuokra-alue  
Vuokra-alueen tarkennus, karttaote

Esittelijä

Tekninen johtaja Kannala Markus

Päätösehdotus

Teknisten palvelujen lautakunta päättää tarkistaa Angegroup Oy:n ja Tiltek Oy:n kanssa tehtyä noin 2200 m<sup>2</sup>:n pysäköintialueen maanvuokrasopimusta koskien tilaa Putaanmaa 851-421-18-6 siten, että liitekartalle osoitettua noin 300 m<sup>2</sup>:n aluetta on mahdollista käyttää vaihtoehtoisesti muuhun kuin pysäköintitarkoitukseen ja tässä tapauksessa

kaasukonttien/-häkkien sijoittamiseen asemakaavamääräysten puitteissa ja rakennusvalvonnan harkinnan mukaisesti. Muusta käytöstä tulee aina olla yhteydessä Tornion kaupungin rakennusvalvontaan ja hakea käyttöön rakennusvalvonnan edellyttämä lupa. Vuokran määrää tarkistetaan em. mukaisesti siten, että jatkossa vuokra on koko alueelta 1359,80 euroa/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2017. Muutoin sopimusehdot säilyisivät koko vuokra-alueen osalta ennallaan eli muilta osin alue pysyy vuokrattuna pysäköintitarkoitukseen ja alueen toteuttamisessa on edelleen noudatettava asemakaavamääräyksiä.

Pidetään pöytäkirja tarkastettuna kokouksessa tämän asian osalta.

Päätös

Hyväksyttiin.

---