

Määräalan vuokraaminen tilasta Preeki RN:o 12:83 Meca-Trade Oy:lle varastointihallin toteuttamista varten

TEKN 14.08.2024 § 148
4979/10.00.02.02/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

Meca-Trade Oy:llä on tarve toteuttaa Tornion alueelle teollisuuden seosaineiden varastointihalli- ja alue. Varastoalueelle on tarkoitus tuoda em. materiaaleja bulkkitavarana eli tuotantolaitoksissa noin 10–50 mm raekokoon jalostettuina tuotteina, jotka puretaan varastoalueella ja kuormataan uudelleen pyöräkuormaajalla tai vastaavalla työkoneella kuorma-autoon. Materiaalin purku on suunniteltu tapahtuvan pääosin varastoalueelle toteutettavan osin kevytrakenteisen hallin sisällä, josta materiaali kuljetetaan hallin ulkopuolelle ja lastataan kuorma-autoon. Hallin kooksi on suunniteltu 25 m x 40 m. Hallin sisäpuolelle toteutetaan noin 3,5 m korkeat betoniseinät, hallin katon ollessa kevytrakenteinen esim. muovista toteutettu. Alueella olisi hyvä olla myös laajennusvara mahdollisen toisen hallin toteuttamiseksi.

Yhtiön kanssa on neuvoteltu mahdollisesta sijoituspaikasta ja meneillään olevan Kromilaakson laajennusalueelle yksi mahdollinen olisi liitekartan mukainen kaavaluonnoksessa varastorakennusten korttelialueeksi (TV) osoitettavaksi tarkoitettu noin 7000 m²:n tontti Preekintien varrella. Kaavaluonnoksessa ko. tontti on siis suunniteltukin varastorakennusten rakentamista varten. Asiasta käydyissä neuvotteluissa on ollut mukana myös Tornion kaupungin rakennus- ja ympäristövalvonnan edustajia ja alustavasti ei ainakaan ole ilmennyt esteitä, jonka vuoksi ko. varastointihallin toteuttaminen ko. paikkaan ei olisi mahdollista. Toteutettavuus kumminkin ratkaistaan lopullisesti hakijan hakiessa poikkeamis- /rakennuslupaa rakentamiselle, kun tarkemmat suunnitelmat ovat käytettävissä.

Laadittava kaava ei ole vielä lainvoimainen, mutta teknisten palvelujen näkemyksen mukaan ko. liitekartan mukainen määräala tilasta Preeki RN:o 12:83 voidaan vuokrata yhtiölle ja yhtiön tulee hakea poikkeamislupaa Tornion kaupungin rakennusvalvonnalta, mikäli lupaa siis haetaan, ennen kuin asemakaava saa lainvoiman. Asemakaavan saatua lainvoiman ja mikäli poikkeamislupa on myönteinen, vuokratusta määräalasta muodostetaan asemakaavan mukainen tontti, johon vuokraoikeus sen jälkeen kohdistuu.

Tekniset palvelut esittää, että Tornion kaupunki vuokraa liitekartan mukaisen noin 7000 m²:n määräalan Meca-Trade Oy:lle varastointihallin rakentamista varten tilasta Preeki 851-420-12-83. Vuokramies on tietoinen, että rakentamisen ja toiminnan tulee soveltua kaavaluonnoksen mukaiselle varastorakennusten korttelialueelle (TV) ja että toiminnan toteutettavuus harkitaan Tornion kaupungin rakennusvalvonnan lupamenettelyssä. Mikäli hanke on tarkoitus toteuttaa, ennen kuin asemakaava saa lainvoiman, edellyttää se poikkeamislupamenettelyä. Mikäli hankkeelle ei saa poikkeamis- tai rakennuslupaa, voidaan maanvuokrasopimus purkaa.

Vuokraksi esitetään viereisen olemassa olevan Kromilaakson kortteliin 147 kaupunginvaltuuston vahvistaman hinnoittelun mukaista vuokraa, jolloin myyntihinta olisi 8,195 e/m² ja vuosivuokra 5,5 % laskennallisesta myyntihinnasta. Määräalan pinta-alan ollessa 7000 m² myyntihinta on

57 365,00 euroa ja vuosivuokra 3 155,08 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2296. Vuokra-aika on 20 vuotta, kuten muidenkin vastaavien yritystonttien vuokra-ajat. Vuokramies on tietoinen, että vuokrattavan määrääalan rajoja ja ulottuvuuksia tarkistetaan alueelle laadittavan asemakaavan saatua lainvoiman ja että tontin pinta-ala ja rajat voivat jonkin verran muuttua. Vuokraoikeus myös kohdistuu asemakaavan saatua lainvoiman tonttijaolla muodostettavaan tonttiin. Mikäli pinta-ala muuttuu asemakaavan ja tonttijaon myötä, tarkistetaan vuokran määrää myös sen mukaan. Tonttiliittymä tulee sijoittaa Preekintien varteen ja lähtökohtaisesti liitekartan mukaiselle paikalle, muutoin sijoittamisesta neuvoteltava kaavoituspuolen kanssa. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi ja Kierrättäjänkadun toteuttamisen jälkeen tulee vuokramiehen kustannuksellaan siirtää tonttiliittymä/liittymät asemakaavan mahdollistavalle paikalle. Tontin reunoille tulee myös jättää 5 metrin vyöhyke vapaaksi rakentamisesta, kuten asemakaavaluonnoksessa on esitetty.

Vuokramies on myös tietoinen, että tontille on rakennettava kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen laatimisesta, mikäli haettavat rakennus- / poikkamisluvat ovat myönteisiä. Ellei vuokramies täytä rakennusvelvollisuutta kaupungilla on maanvuokrasopimuksen irtisanomisoikeus, ellei lautakunta vuokramiehen esittämän hyväksyttävän syyn takia myönnä lykkäystä rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kannala Markus

Päätösehdotus

Teknisten palvelujen lautakunta vuokraa Meca-Trade Oy:lle liitekartan mukaisen pinta-alaltaan noin 7000 m²:n suuruisen määrääalan tilasta Preeki 851-420-12-83 varastointihallin toteuttamistarkoitukseen edellä mainituin ehdoin. Vuokra-aika on kaksikymmentä vuotta ja vuosivuokra 3155,08 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2296.

Vuokramies on tietoinen, että rakentamisen ja toiminnan tulee soveltua kaavaluonnoksen mukaiselle varastorakennusten korttelialueelle (TV). Alueen asemakaava ei ole vielä lainvoimainen, joten rakentaminen tässä vaiheessa edellyttää poikkeamislupamenettelyä, jonka aikana harkitaan hankkeen toteutettavuus alueelle tarkempien suunnitelmien valmistuttua. Mikäli hankkeelle ei saa poikkeamis- /rakennuslupaa, maanvuokrasopimus puretaan. Muut ehdot tavanomaiset yritystonttien maanvuokrasopimusten ehdot.

Pidetään pöytäkirja tarkastettuna kokouksessa tämän asian osalta.

Päätös

Hyväksyttiin.
