

Tontin myyminen Senaatti-Kiinteistöille 1. Suensaaren kaupunginosasta

KH 17.12.2024 § 364
5442/10.00.02.00/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336:

Ns. Uuden Tullin asemakaava Suensaaren kaupunginosassa Greenlinen alueella on saanut syksyllä 2024 lainvoiman. Kaavamuutoksella on mm. mahdollistettu uusi tontti ja toimintaympäristö Tullille. Asemakaavassa on osoitettu kaavamerkinnällä YH-2 korttelialue sisältäen toimitalolle, tarkastustiloille, autosuojille ja varastoille yhteensä 4500 kerrosalaneliömetriä. Rakennuksille on osoitettu rakennusaloittain kerroskorkeudet ja korkeimman rakennuksen kerroskorkeus on neljä.

Tullin toiminnoille tarkoitettu muodostettava tontti 851-1-19-1 on pinta-alaltaan 8706 m² ja se tulee aiemmin pidetyn lohkomistoimituksen 16.12.2024 saatua lainvoiman kokonaan kaupungin omistukseen. Tontista oli 628 m² Suomen Valtion eli ELY-keskuksen omistuksessa, mutta ko. osa siirrettiin em. toimituksella kaupungin omistukseen vastikkeetta.

Tontti on tarkoitus myydä Senaatti-Kiinteistöille ja tontista on neuvoteltu liitteen mukainen kauppakirja. Tontista on teetetty ulkopuolisen arvioitsijan toimesta arvonmääritys kaavaluonnoksen perusteella vuonna 2023. Arvion mukaan YH-2 -merkinnällä olevan kohteen rakennusoikeuskerrosneliön käypänä yksikköhintana voidaan pitää noin 90...110 €/kem². Arvioitsijan ja yleisenkin käsityksen mukaan yleisten rakennusten arvo, kuten kohdekin, on tutkimusten mukaan alhaisempi kuin vastaavalla sijainnilla olevilla liike- ja asuinkerrostalotonteilla. Neuvotteluissa rakennusoikeuden yksikköhinnaksi on määritetty 103 e/k-m². Lopulliseksi kauppahinnaksi muodostuu 430 025 euroa ja hinnassa ei ole huomioitu kaupungille kiinteistötoimituksella tulevaa 628 m²:n aluetta ja sen rakennusoikeutta, koska alue on tullut kaupungille vastikkeetta ja luovutetaan takaisin tällä kaupalla. Järjestely on tehty ainoastaan sen vuoksi, että se todettiin tällä tavoin nopeammaksi tavaksi ja tontti saatiin ennen kauppaa muodostettua lohkomalla omaksi rekisteritontiksi.

Kauppakirjan ehdoissa on sovittu rakentamisvelvoitteesta, jonka mukaan ostaja sitoutuu toteuttamaan muodostettavalle tontille asemakaavan mukaisesti hallinto- ja viristorakennusten rakennuksen ja toimintaan liittyvät liikennöinti- ja piha-alueet viiden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tontti katsotaan toteutetuksi ja rakennusvelvoite täytetyksi, kun rakennuksesta on pidetty Tornion kaupungin rakennusvalvonnan toimesta käyttöönottotarkastus.

Muodostettavaa tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana kolmannelle ilman kaupungin hyväksyntää. Vallintarajoitus ei koske Senaatti-konsernin sisäisiä hallinnansiirtoja.

Mikäli ostaja laiminlyö edellä sovitun rakentamisvelvoitteen täyttämisen sovituissa aikataulussa, tai mikäli ostaja luovuttaa muodostettavan tontin sopimuksen vastaisesti rakentamattomana edelleen ennen tässä sopimuksessa mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämistä, on ostaja velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona 130 000 euroa kertasuorituksena.

Sopimussakon eräpäivä on kaksi kuukautta rakentamattoman tontin edelleen luovutuksesta ja viisi vuotta kaksi kuukautta kauppakirjan allekirjoittamisesta rakennusvelvollisuuden laiminlyöntitapauksessa ja rakentamisaikataulun viivästyksissä.

Ostaja vapautuu sopimussakon maksamisesta, mikäli Tornion kaupunki esitettyjen hyväksyttävien syiden perusteella antaa siihen suostumuksensa. Mikäli tontti myydään rakentamattomana edelleen, hyväksyntä edellyttää, että luovutuksella varmistetaan tontin rakentuminen tämän kauppakirjan mukaisesti.

Kauppakirjan yhteydessä on sovittu myös tontin rakenteista ja rakentamisesta. Nykyisellään tontin alueella kulkee jätevesiputki, jonka kaupunki sitoutuu siirtämään asemakaavassa osoitetulle maanalaisen johdolle varatulle alueelle ja sitoutuu aloittamaan siirtotyön toukokuussa 2025. Osapuolet myös sitoutuvat neuvottelemaan tarvittavista muista kiinteistö-/rakennusrasitteista ja niiden sijoittamisesta tontille tai tontin ulkopuolelle. Kaupunki mm. sitoutuu sallimaan hulevesialtaan sijoittamisen eri sopimuksella tontin ulkopuolelle asemakaavassa merkitylle alueelle, mikäli se katsotaan tarkoituksenmukaiseksi.

Tontti rajautuu pohjoisreunastaan Rajakaaren kevyen liikenteen väylään ja sen alikulkuun. Kaupunki vastaa kevyen liikenteen väylän siirrosta kustannuksineen. Ostaja sitoutuu toteuttamaan kustannuksineen kevyen liikenteen väylää vastaan riittävän tukevan tukimuurin tarvittavine rakenteineen tontin rakentamisen yhteydessä. Kaupunki vastaa rakentamisen jälkeen tukimuurin ja kevyen liikenteen väylän ylläpidosta sekä mahdollisesta saneeraamisesta kustannuksineen. Tukimuriin liittyvät tontin rakenteet ja kaide jäävät Ostajan ylläpitovastuulle kustannuksineen. Asiasta tehdään suunnittelun edetessä erillinen rasitesopimus.

Jos myöhemmin kumman tahansa osapuolen toimesta joudutaan kajoamaan toisen osapuolen rakenteisiin, vastaa toimenpiteeseen ryhtyvä näiden rakenteiden ennallistamisesta kustannuksineen. Mikäli tarvetta kajoamiseen ilmenee, tulee siitä viipymättä ilmoittaa toiselle osapuolelle.

Ostaja sitoutuu toteuttamaan tontille tulevat rakenteet siten, että tontilla muodostuvat hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon niiltä osin kuin niitä ei tontilla imeytetä maaperään. Hulevesiä ei tule päästää johtumaan naapurikiinteistöille tavalla, joka aiheuttaisi niille huomattavaa haittaa. Myyjä vastaavasti sitoutuu huolehtimaan siitä, että myyjän hallussa olevilta kiinteistöiltä ei johdu huomattavaa haittaa aiheuttavia määriä hulevesiä kaupan kohteena olevalle tontille.

Maaperän osalta todetaan, että kaupungin tiedossa ei ole, että kaupan kohteessa olisi harjoitettu sellaista toimintaa, jonka johdosta maaperä tai pohjavesi olisivat saastuneet tai että maaperässä tai pohjavedessä olisi jätteitä, jotka aiheuttavat saastumista. Jos kuitenkin ilmenee tällaista maaperän tai pohjaveden saastumista, myyjä eli kaupunki puhdistaa ne kustannuksellaan.

Loput ehdot selviävät liitteenä olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

Liite

Kauppakirjaluonnos
Liitekartta

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kujala Jukka
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää myydä Senaatti-Kiinteistöille muodostettavan tontin 851-1-19-1 pinta-alaltaan 8706 m2. Kauppahinta on 430 025,00 euroa. Muut ehdot edellä mainitut ja liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin. Lisäksi kaupunginhallitus antaa Senaatti-Kiinteistölle suostumuksen saattaa tonttia koskeva rakennuslupahakemus vireille ennen varsinaista kiinteistön kauppaa.</p> <p>Kaupunginjohtajalla on tarvittaessa oikeus tehdä allekirjoitettavaan kauppakirjaan teknislouonteisia korjauksia ja tarkistuksia.</p> <p>Pidetään pöytäkirja tämän pykälän osalta kokouksessa tarkastettuna.</p>
Päätös	<p>Hyväksyttiin.</p> <hr/>