

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 105
§ 173

19.03.2018
21.05.2018

1. SUENSAAREN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 12 TONTIN NRO 1 VUOKRAAMINEN JA TONTILLA OLEVAN TYL- RAKENNUKSEN LUOVUTTAMINEN TORNIO CITY HOTEL & RESTAURANTS OY:LLE

206/10.00.02/2018

KH 19.03.2018 § 105

Valmistelijat maankäyttöinsinööri Janne Vierelä ja kaupunginlakimies Hannu Markkula:

Tornion kaupungin keskustassa sijaitseva entinen Tornion yhteislyseon lukion oppilaitosrakennus on ollut pääosin tyhjillään koulutoiminnan päättyessä. Mittavampaa toimintaa rakennuksessa oli vuonna 2015-2016 sen toimiessa turvapaikanhakijoiden järjestelykeskukseksi. Sitten rakennus on ollut esillä kielikoulun sijoituspaikkana, mutta jota ei lopulta todettu siihen tarkoitukseen soveliaaksi.

Loppuvuodesta 2017 Reijo Angeria Tornio City Restaurants Oy:n puolesta on lähestynyt kaupunkia ja esittänyt halunsa toteuttaa TYL:n tontille ja rakennukseen modernin ja rakennuksen historiallista luonnetta korostavan hotellin ja pyytännyt Tornion entiseen yhteislyseoon hanke- ja suunnitteluvuorosta 31.12.2018 saakka.

Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmä on 26.1.2018 neuvotellut haki- ja kansan kanssa hankkeesta ja kuullut hakijan suunnitelmia kohteesta. Hakijalla on tarkoitus toteuttaa tontille/TYL- rakennukseen hotelli- ja mahdollisesti ravintolatiloja. Elinkeinotyöryhmä on suhtautunut hankkeeseen myönteisesti ja lähtökohtaisesti puoltaa ko. tontin ja rakennuksen luovuttamista em. käyttötarkoitukseen.

TYL –rakennuksen ja tontin luovuttaminen edellyttää kuntalain 130 §:n mukaista menettelyä, mikäli luovutus tehdään ilman tarjouskilpailua. Käytännössä tämä tarkoittaa ulkopuolisen arvioinnin teettämistä kohteesta, jonka mukaisella hinnalla/vuokralla luovutus tehdään. Kohteesta on teetetty vuonna 2016 Catella Property Oy:n toimesta Tornion kaupungin tilaamana arvonmääritys kiinteistön tulevaa luovuttamista ennakkoiden. Arvio on tehty noudattaen Keskuskaupparin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistönarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvonmääritys on tehty oletuksella, että kohteen käyttötarkoitus ei ole tulevaisuudessa oppilaitoskäyttö, vaan edellyttää kaavamuutoksen. Rakennuksen kunto on todettu arviossa lähinnä tyydyttäväksi ja rakennus vaatii melko perusteellisen kunnostuksen. Arvion oletuksena on, että rakennus joko puretaan kokonaan tai osittain tai

mahdollisesti rakennuksen runko pyritään hyödyntämään tulevassa käyttötarkoituksessa. Purkukustannuksien suuruudeksi on arvioitu noin 300.000 euroa. Arvion mukaan koulurakennuksen hoitokulut olivat vuonna 2014 noin 150.000 euroa. Arviossa on arvioitu TYL –koulukiinteistön markkina-arvoksi noin 800.000-1.000.000 euroa huomioiden purkukustannukset.

Hakijan kanssa on neuvoteltu luovutusperiaatteista ja luovutushinnasta. Hakija on tiedustellut, onko tontin vuokraus mahdollinen. Elinkeinotyöryhmän mukaan vuokrauskin on mahdollinen perustuen em. arvioon. Vuokraksi esitetään 5,5 % myyntihinnasta kuten Tornion kaupungin tontinvuokrausperiaatteisiin kuuluu ja TYL- rakennus luovutettaisiin toteuttajalle samassa yhteydessä. Rakennuksen osalta esitetään sen luovuttamista purkukuntoisena perustuen tehtyyn arvioon luovutuksensaajan vastatessa tulevasta purku-/korjauskustannuksista, vaikkakaan purkaminen ei ole välttämätöntä ja todennäköisesti rakennus edellytetään ainakin osittain säilyttämään lähinnä julkisivujen osalta. Tonttien vuokrien taso on valtakunnallisestikin noin 5-6 % tonttien myyntihinnoista.

Hakijalla on tarve päästä aloittamaan toimenpiteet hotellin rakentamiseksi jo vuoden 2018 alkupuoliskolla. Tässä tapauksessa aloittaminen edellyttää poikkeamislupaa, koska nykyisessä asemakaavassa tontin kaavamerkintä on Y eli yleisten rakennuksen korttelialue. Tornion kaupungin rakennusvalvonnan mukaan tontille on mahdollista hakea poikkeamislupaa. Kortteliin on toisaalta meneillään asemakaavan muuttaminen, jolla kaavamerkintä on tarkoitus muuttaa hotelli- ja ravintolatoiminnan mahdollistamiseksi. Poikkeamislupamietinty varten hakija tarvitsee Tornion kaupungilta vähintään valtuutuksen poikkeamisen hakemista varten.

Elinkeinotyöryhmä esittää, että Tornion kaupunki myöntää Tornio City Hotel Restaurants Oy:lle valtuutuksen hakea poikkeamislupaa tontille 851-1-12-1 hotelli- ja ravintolarakennuksen toteuttamista varten nykyiseen TYL-rakennukseen. Mikäli poikkeamislupa myönnetään ja lupa saa lainvoiman, esitetään vuokrasopimuksen laatimista Tornio City Hotel Restaurants Oy:n kanssa perustettavan yhtiön lukuun tontista 851-1-12-1 ja TYL-rakennuksen luovuttamista samassa yhteydessä.

Vuosivuokraksi esitetään 44.000,00 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1927. Vuokra on laskettu 5,5 %:n mukaan arvion 800.000 eurosta. Meneillään olevassa asemakaavan muutoksessa tultaneen esittämään ainakin rakennuksen osittaista suojelemista lähinnä julkisivujen osalta, joka voi aiheuttaa vuokramiehelle ja rakennuksen omistajalle velvoitteita ja kustannuksiakin rakentamisvaiheessa. Hakijalla on muutoinkin tarkoitus toteuttaa tontti TYL -rakennuksen historiaa kunnioittaen.

TYL –rakennus esitetään luovutettavaksi vuokramiehelle vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä vastikkeetta purkukuntoisena perustuen tehtyyn arvioon hakijan sitoutuessa olemaan moittimatta rakennuksen kuntoa jälkikäteen ja olemaan vaatimatta korvauksia tai luovutuksen purkua luovutuksen jälkeen paljastuvista mahdollisista virheistä.

Vuokramies vastaa kaikista rakennukseen kohdistuvista purku-, korjaus- ym. kuluista luovutuksen jälkeen.

Sopimukseen esitetään lisäksi ehto, että vuokramies on tietoinen siitä, että meneillään olevassa asemakaavan muutoksessa joudutaan edellyttämään suojelumääräystä ainakin venäläisen kasarmin osalta.

Sopimukseen esitetään myös ehto, että meneillään olevalla asemakaavan muutosprosessilla on pyrkimys muuttaa tontin käyttötarkoitus hotelli- ja ravintolarakennuksen rakentamisen mahdollistamistavaksi. Mikäli rakennusoikeus asemakaavamuutoksen seurauksena vähenee tai kasvaa, tarkistetaan vuokraa sen mukaisesti. Vähimmäisvuokra on kuitenkin rakennuksen nykyisen kerrosalan 5770 k-m²:n mukainen. Vuokran laskemisessa käytetään perusteena 6,33 euroa/k-m²/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1927. Vuokran tarkistushinta on vuosivuokra yhtä kerrosalaneliömetriä kohden laskettuna esitetystä 44.000 euron vuosivuokrasta.

Rakentamisveloitteen osalta vuokramies sitoutuu toteuttamaan nykyisen TYL-rakennuksen tiloihin/tontille hotellitoimintaan tarkoitetut liiketilat kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi, kun tilojen osalta on pidetty Tornion kaupungin rakennusvalvonnan toimesta käyttöönottotarkastus.

Ellei vuokramies täytä rakentamisvelvollisuutta määräajassa, kaupungilla on oikeus sanoa vuokrasopimus irti, jollei kaupunki ylivoimaisen esteen takia eri hakemuksesta myönnä vuokramiehelle lykkäystä rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen nähden.

Rasitteiden osalta tonttia jää korvauksetta rasittamaan 8 metriä leveä maanalaisia johtoja varten varattu alue tontin pohjoisreunalle sekä tontin poikki pohjois-etelä suunnassa. Pohjoisreunassa sijaitsevat kaukolämpö- sekä vesi- ja viemärijohtolinjat ja tontin poikki pohjois-eteläsuunnassa kulkee kaukolämpölinja. Rasitteiden sijainti ratkaistaan tarkemmin laadittavalla asemakaavalla.

Muut vuokrasopimuksen mukaiset ehdot selviävät oheisaineistona olevasta sopimusluonnoksesta.

KAUPUNGINJOHTAJA TIMO NOUSIAINEN:

Kaupunginhallitus päättää myöntää Tornio City Hotel Restaurants Oy:lle valtuutuksen hakea kustannuksellaan poikkeamislupaa tontille 851-1-12-1 hotelli- ja ravintolarakennuksen toteuttamista varten. Mikäli poikkeamislupa myönnetään ja lupa saa lainvoiman, esitetään vuokrasopimuksen laatimista Tornio City Hotel Restaurants Oy:n kanssa perustettavan yhtiön lukuun tontista 851-1-12-1 ja TYL-rakennuksen luovuttamista samassa yhteydessä. Vuokrasopimus ja rakennuksen luovutus tehdään em. ja liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin. Rakennuksen luovutuksen osalta sopimukseen lisätään kiinteistöjen luovutuksissa yleisesti käytetyt maininnat kunnallisteknisistä liittymistä, kiinteistökohtaisten sopimusten päättymisestä ja vaaranvastuun siirtymisestä. Rakennuksen irtaimistosta sovitaan erikseen. Mikäli poikkeamislupa on kielteinen tai ei saa lainvoimaa, ei Tornion kaupunki ole korvausvelvollinen Tornio City Hotel Restaurants Oy:tä kohtaan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtaja teki seuraavan sisältöisen muutetun päätösesityksen:

Kaupunginhallitus päättää myöntää Tornio City Hotel Restaurants Oy:lle valtuutuksen hakea kustannuksellaan poikkeamislupaa tontille 851-1-12-1 hotelli- ja ravintolarakennuksen toteuttamista varten. Mikäli poikkeamislupa myönnetään ja lupa saa lainvoiman, esitetään vuokrasopimuksen laatimista Tornio City Hotel Restaurants Oy:n kanssa perustettavan yhtiön lukuun tontista 851-1-12-1 ja TYL-rakennuksen luovuttamista samassa yhteydessä.

Hyväksyttiin

KH 21.05.2018 § 173

Valmistelijat maankäyttöinsinööri Janne Vierelä ja kaupunginlakimies Hannu Markkula:

Tornio City Hotel Restaurants Oy on hakenut poikkeamislupaa tontille 851-1-12-1 hotelli- ja ravintolarakennuksen toteuttamiseksi kaupunginhallituksen päätöksen 19.3.2018 § 105 mukaisesti. Poikkeamislupa on etenemässä lautakuntakäsittelyyn. TCHR Oy:n kanssa on myös vielä neuvoteltu vuokrasopimuksen ja TYL-rakennuksen

luovutuksen yksityiskohdista kevään aikana. Sopimukseen on tehty neuvottelujen johdosta tarkistuksia ja lisäyksiä mm. koskien irtaimiston luovutusta ja vaaranvastuun sekä kiinteistökohtaisten liittymien ja maksujen siirtymistä. Irtaimiston osalta neuvotteluissa on päädytty siihen, että rakennuksessa oleva kaupungille kuuluva irtaimisto siirtyy luovutushetkellä vuokramiehelle, mutta kaupunki tyhjentää rakennuksen luovutukseen mennessä kaupungille tarpeellisesta irtaimistosta. Lisäksi sopimukseen on lisätty maininta, että mikäli tontille haettava rakennuslupa ei ole myönteinen eikä vireillä oleva asemakaava saa lainvoimaa, niin vuokramiehellä on oikeus purkaa tämä sopimus, jolloin vuokramies luovuttaa vastikkeetta TYL-rakennuksen takaisin Tornion kaupungille. Vuokramies voi hakea rakennuslupaa tontille, mikäli tontille haettava poikkeamispäätös on myönteinen.

Rakentamisvelvoitetta on myös tarkennettu siten, että se katsotaan täytetyksi, kun TYL 1:n tilojen osalta on pidetty Tornion kaupungin rakennusvalvonnan toimesta käyttöönottotarkastus. Määräaika tälle on 31.12.2021. Muutoin sopimuksen olennaisiin ehtoihin eli vuokraan, vuokra-aikaan ja lunastusmahdollisuuteen ei ole esitetty muutoksia.

OHEISAINEISTO: Vuokrasopimusluonnos
Arviokirja

KAUPUNGINJOHTAJA TIMO NOUSIAINEN:

Kaupunginhallitus päättää, että mikäli tontille 851-1-12-1 Tornio City Hotel Restaurants Oy:n toimesta haettava poikkeamislupa on myönteinen, vuokrataan Tornio City Hotel Restaurants Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun tontti 851-1-12-1 ja luovutetaan tontilla oleva TYL-rakennus samassa yhteydessä. Vuokrasopimus ja rakennuksen luovutus tehdään em. ehtojen ja oheisaineistona olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Mikäli poikkeamislupa on kielteinen tai ei saa lainvoimaa, ei Tornion kaupunki ole korvausvelvollinen Tornio City Hotel Restaurants Oy:tä kohtaan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Tekninen johtaja Markus Kannala esitteli asian.

Hyväksyttiin
