

MUODOSTETTAVAN TONTIN VUOKRAAMINEN POLAR-AUTOMAALAUUS OY:LLE 21.
PIRKKIÖN KAUPUNGINOSASTA KROMILAAKSOSTA

946/10.00.02/2020

TEKN 25.11.2020 § 228

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

Tekniset palvelut on neuvotellut vuoden 2020 Polar-Automaalauksen kanssa sopivan tontin vuokraamisesta, koska yhtiöllä on tarkoituksena etsiä uusi sijoituspaikka ja rakentaa uusi toimitilarakennus nykyisen toimipaikan käydessä ahtaaksi. Yritys sijaitsee osoitteessa Vanha Pirkkiöntie 6 eikä nykyisellä paikalla toimintaa ole mahdollista laajentaa läheisten asuinkiinteistöjen sijaitessa heti yrityksen naapurissa.

Neuvotteluissa yhtiö on kiinnostunut erityisesti sijoittumaan Kromilaakson alueelle korttelin 169 pohjoispäähän. Voimassaolevassa asemakaavassa kortteli on osoitettu merkinnällä KTY eli toimitilarakennusten korttelialue. Merkinnän mukaan alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kyseisellä kaavamerkinnällä on osoitettu koko laaja Kromilaakson yritysalue sisältäen moninaisesti sekä toimitila- että teollisia tuotantorakennuksia.

Elinkeinotyöryhmä on kokouksissaan pohtinut toiminnan sijoittumista ko. paikalle ja todennut, että keskeistä KTY-alueelle sijoittumisen arvioinnissa on toiminnan vaikutus ympäristöön. Hakijalta on pyydetty kuvaukset toiminnastaan ja käyty rakennus- ja ympäristövalvonnan kanssa suorittamassa katselmus 22.10.2020 yrityksen tiloissa. Elinkeinotyöryhmän näkemyksen mukaan toiminta soveltuisi ko. paikalle, koska toiminnasta katselmuksessa sekä asiakirjojen perusteella saadun selvityksen perusteella voidaan arvioida koituvan vain vähän vaikutuksia ympäristöön. Lisäksi yritys toimii tällä hetkellä keskellä omakotiasutusta eikä toiminnasta ole tiettävästi tullut negatiivista palautetta tai haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Siirtyessään uuteen paikkaan uuden investoinnin myötä myös yrityksen maalauslaitteet suodatintekniikkoineen päivittyisi nykyaikaisempaan. Sijoituessaan Kromilaaksoon esitetylle paikalle lähimpään asuinkortteliin tulee matkaa rakennuksen sijoittumisesta riippuen noin 160 – 200 metriä eikä Kerankadun vastapäätä tontin kohdalla ole asutusta vaan pääosin metsikkönä oleva lähivirkistysalue. Kromilaakson alueelta on isompien toimijoiden osalta tullut palautetta ympäristöhäiriötä aiheuttavasta toiminnasta, mutta elinkeinotyöryhmä ei näe, että tässä tapauksessa olisi kyse

sen mittaluokan toiminnasta. Jätetyn selvityksen mukaan esim. maalauksessa käytetään vesiohenteisia tuotteita, jota kuluu noin 190 litraa/vuosi ja suurin hajunaiheuttaja on pintalakka, jota kuluu noin 2 litraa päivässä ja jonka ruiskutuksen työaika on noin 1,5 h/päivä. Maalituotteiden käyttö on siis suhteellisen vähäistä. Ruiskusta lähtiessään maalihöyryt kulkevat kolmen suodattimen läpi ja hakijoiden mukaan ympäröivään ilmaan ei leviä partikkeleita. Työaika on yrityk- sessä pääsääntöisesti 8-16.

Myös muista Lapin kunnista (Kemi, Keminmaa, Rovaniemi) on selvitetty millaisille alueilla on automaalaamoita asemakaava-alueella sijoittunut. Karttatarkastelun mukaan automaalaamoista ainakin yksi on sijoittuneena lähempänäkin asutusta kuin mitä tässä hankkeessa esitetään. Asemakaavassa tontit ovat osoitettu T-alkuisiksi eli tonttien pääkäyttötarkoitus on teollinen toiminta ja Keminmaassa KL-tontille.

Neuvotteluissa yhtiön kanssa tontin kooksi on tarkentunut liitekartan mukainen noin 4760 m² korttelin 169 pohjoispäästä ja elinkeinotyö- ryhmä esittää sen vuokraamista hakijalle em. perustein. Tontin hinta ko. korttelissa on kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätöksen 30.1.2012 § 5 mukaan 9,048 euroa/m² ja vuokra 5,5 % tontin myyntihinnasta. Tontin myyntihinnaksi 4760 m²:n mukaan muodos- tuu 43 068,48 euroa ja vuokraksi 2.368,77 euroa /vuosi. Vuokra-aika on 20 vuotta.

Vuokrattava alue kuuluu tilaan Keisarinmaa 851-420-14-18. Vuok- ra-alue muodostetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen lohkomalla omaksi tontikseen johon vuokraoikeus kohdistuu.

LIITE

Karttaote
Selvitys toiminnasta ja sähköpostitarkennus (ei julkinen)

TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Teknisten palvelujen lautakunnan näkemyksen mukaan hanke sovel- tuu esitettyyn kortteliin hankkeen kuvauksen ja edellä esitetyn perusteella ja lautakunta päättää vuokrata Polar-Automaalaus Oy:lle liitekartan mukaisen pinta-alaltaan noin 4760 m²:n suuruisen muodostettavan tontin 21. Torpin kaupunginosan korttelista 169. Tontti lohkotaan vuokrasopimuksen laatimisen jälkeen omaksi tontikseen, johon vuokraoikeus sen jälkeen kohdistuu. Mikäli pinta-ala muuttuu lohkomisessa, tulee vuokran määrä tarkentaa sen mukaan.

Vuokra-aika on kaksikymmentä vuotta ja vuosivuokra 2.368,77 eu- roa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1968. Vuokramie- hen on rakennettava tontille kahden vuoden kuluessa vuokrasopi-

muksen laatimisesta. Ellei vuokramies täytä rakennusvelvollisuutta kaupungilla on maanvuokrasopimuksen irtisanomisoikeus, ellei lautakunta vuokramiehen esittämän hyväksyttävän syyn takia myönnä lykkäystä rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen. Tontti on näkyvällä paikalla, joten kaupunkikuvallisiin asioihin tulee kiinnittää suunnittelussa erityistä huomiota. Muut vuokrausehdot ovat normaallit. Vuokrauspäätös on voimassa 31.12.2019 saakka.

Vuokrasopimuksen laatimisen jälkeen hankkeen soveltuvuus ko. paikalle varmistuu rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Pidetään pöytäkirja kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus.

Otteet:

Polar-Automaalaus Oy
Maankäyttöinsinööri
Tekninen johtaja
Rakennusvalvonta
Paikkatietosihteeri
