

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 132
§ 139

21.05.2018
04.06.2018

Hämeentie 1:ssä sijaitsevan vuokra-alueen vuokrasopimuksen muutokset

91/10.00.01/2018

KH 21.05.2018 § 132

Hämeentie 1:ssä sijaitsevaa rakennusta on käytetty Forssa Osakeyhtiön hotellina, kaupungintalona ja kaupungin musiikkiopistona. Kaupunginhallituksen kokouksessa 7.2.2005 tehdyn päätöksen nojalla kaupunki myi rakennuksen ja vuokrasi sitä ympäröivän maa-alueen yksityiselle yritykselle.

Maanvuokrasopimuksessa sovittiin mm. vuokra-alueen koosta ja käyttötarkoituksen periaatteista, rakennuksen ennallistamisesta laadittavan asemakaavan muutoksen edellyttämin tavoin, rakennuksen ja sille osoitetun tiealueen kunnossapidosta, tontin aitaamismahdollisuudesta laadittavassa kaavassa esitetyin tavoin ja vuokra-alueella kasvavien puiden säilyttämisestä. Samalla sovittiin myös kaikkien rakennustöiden hyväksyttämistä kaupungilla ennen rakennustöiden alkua, maaperän puhtaanapidosta sekä johtojen ym. sijoittamisesta vuokra-alueelle ja kaupungin mahdollisesti tarvitseman alueen luovuttamisesta kaupungille.

Yritys joutui tämän jälkeen taloudellisiin vaikeuksiin eikä kyennyt huolehtimaan sopimusvelvoitteistaan. Rakennuksen omistusoikeus ja maa-alueen vuokraoikeus siirtyivät vuonna 2013 nykyisille omistajille. Heistä tuli tontin vuokralaisia entisin ehdoin. Vuokra-alueen koko on säilynyt koko ajan ennallaan. Maanvuokrasopimus on liitteenä.

Kaupunginhallituksen kokouksessa 8.2.2016 tehdyn päätöksen mukaan kaupunki pysyttää kiinteistön jatkossakin omistuksessaan.

Vuokralaiset ovat esittäneet kaupunginhallitukselle pyynnön muuttaa vuokra-alueen kokoa. He ovat esittäneet muutoksiksi kolme vaihtoehtoa. Pyyntö on liitteenä.

Vuokralaisten esittämä ensimmäinen vaihtoehto on vuokra-alueen laajentaminen koko itäiseltä leveydeltä kiinni viereiseen entisen S-marketin kiinteistöön. Toinen vaihtoehto on laajennus vain kiinteistön eteläiseltä osalta kyseisellä välillä. Pyyntöissä vuokralaiset ovat osoittaneet laajennuskohtaan talousrakennuksen rakennusalan. Laajennuksen perusteluna on talousrakennuksen ja pysäköinnin järkevä sijoitus. Vuokralaisten osoittamassa paikassa talousrakennus sijaitsisi osin kiinteistön läpi kulkevien johtojen alueella.

Sekä ensimmäisessä että toisessa vaihtoehdossa vuokra-alue laajeni kiinteistön vastakkaiselta sivulta n. 3,5 metriä länteen päin. Lännen puoleisen rajan siirto on osoitettu kaupunginhallituksen käsitellyssä olevassa Keskusta II E -asemakaavan muutosehdotuksessa.

Vuokralaisten kolmas vaihtoehto on asemakaavan muutosehdotuksen mukainen laajennus länteen ja etelään. Kaavamuutoksessa on tutkittu kiinteistön kokoa ja rajausta ottaen huomioon alueen kokonaisuus ja ympäristö rakennetussa kulttuuriympäristössä, rakennettu kunnallistekniikka ja toisaalta vuokralaisten esittämät toiveet sekä myös asumiskäytön lisäys ja siihen liittyvät tarpeet ja kiinteistön pysäköinnin tarve.

Kokouksessa 6.3.2017 kaupunginhallitus käsitteli vuokra-aluetta koskenutta Keskusta II E -asemakaavan muutosluonnosta. Kaavaluonnoksessa kiinteistöä oli kasvatettu vuokralaisten pyynnöstä. Pyyntöön taustalla on ajatus lisätä rakennuksen asumistoimintoja, jotka osaltaan vaatisivat kiinteistölle aiempaa enemmän pihatilaa. Asemakaavan muutoksessa on tutkittu, miten kiinteistöä pystytään laajentamaan vaarantamatta alueen rakennettua kulttuuriympäristöä tai sitä koskevia kunnallisteknisiä järjestelyjä.

Kaavaluonnoksessa kiinteistön aluetta oli laajennettu länteen ja etelään. Näin kaupunki otti vuokralaisten toiveita huomioon ja osoitti heille käyttöön vuokrasopimuksessa sovittua isomman alueen. Tämä oli perusteltua kasvaneen asuinkäytön ja tarvittavien pysäköintialueiden järjestämisen vuoksi.

Kaupungin edustajat neuvottelivat vuokralaisten kanssa kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä. Neuvottelussa vuokralaiset hyväksyivät Keskusta II E -asemakaavaluonnoksessa 2.2.2017 olevan kiinteistön uuden laajennetun rajauksen. Tämän jälkeen kaupunginhallitus hyväksyi kiinteistön uuden rajauksen ja koon hyväksyessään kaavaluonnoksen kokouksessa 6.3.2017.

Kaupunginhallitus on näin ollen jo hyväksynyt vuokralaisten esittämän kolmannen vaihtoehdon. Asemakaavan tultua voimaan voidaan tehdä uusi maanvuokrasopimus kaavassa osoitetun laajennetun kiinteistön mukaisesti.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu puistoalueeksi osa entisestä julkisen rakennuksen piha-alueesta. Alueen istuksia täydennetään puistomaisesti historiallisen puiston osaksi. Tällöin ylimääräiset pysäköintialueet ja ajoväylät poistetaan. Puistot ovat niiden oikean käytön mukaisesti kaupunkilaisten yleisessä virkistyskäytössä.

Asemakaavamuutoksen tultua voimaan kiinteistön ympärille voidaan maanvuokrasopimuksen mukaisesti rakentaa kaavamuutoksessa määritelty aita.
(SK)

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus toteaa seuraavaa:

Vuokra-alueen koko ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavamuutosta laadittaessa on tarkasteltu alueita tasapuolisesti ja ottaen huomioon kokonaisuus, arvot, kyseessä olevan kiinteistön kaavamuutoksen luonne ja johtorasitteet. Vuokra-alue määräytyy Keskusta II E -asemakaavamuutoksessa esitetyn kiinteistön mukaisesti, ja sen on vuokralaisten esittämän kolmannen vaihtoehdon mukainen. Vuokra-alueen aitaamisessa ja muissa sitä koskevissa toimenpiteissä menetellään maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Asemakaavan muutoksen mukaisesta vuokra-alueesta voidaan tehdä uusi maanvuokrasopimus asemakaavan tultua voimaan.

Käsittely: Valtuuston puheenjohtaja Mika Penttilä poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn kohdalla.

Päätös: Kaupunginjohtajan kokouksessa muuttaman ehdotuksen mukaisesti kaupunginhallitus

1. antoi teknisen ja ympäristötoimen toimialalle tehtäväksi valmistella asemakaavaehdotus kokonaisuutena kaupunginhallituksen kokouksessa 4.6.2018 käsiteltäväksi niin, että asemakaavaehdotuksessa otetaan huomioon Hämeentie 1:ssä sijaitsevan kiinteistön vuokralaisten kaupungille esittämässä ensimmäisessä vaihtoehdossa tarkoitettu vuokra-alueen laajennus

2. antoi teknisen ja ympäristötoimen toimialalle tehtäväksi valmistella ajantasaistettu maanvuokrasopimus samassa kokouksessa käsiteltäväksi.

KH 04.06.2018 § 139

Kaupungingeodeetti ja tekninen johtaja ovat valmistelleet tarvittavat muutokset maanvuokrasopimukseen kaupunginhallituksen ohjeistuksen pohjalta. Toimeksianto on tulkittu niin, että uusi maanvuokrasopimus tulisi voimaan ”etupainotteisesti” ennen asemakaavan muutoksen lainvoimaisuutta.

Nykyiseen vuokrasopimukseen nähden vuokra-alueen koko sekä vuokran määrä muuttuvat. Asemakaavan muutoksessa on tulevalle tontille nro 8 osoitettu uutta rakennusoikeutta (talousrakennus) sähkö- ja muita kaapeleita sekä niihin liittyviä rakenteita sisältävälle alueelle (itäreunan lisämaa-alue). Sen vuoksi vuokrasopimukseen tulee ottaa lisäehto, että vuokralainen vastaa tarvittaessa niiden siirto- ym. kustannuksista tapauksissa, joissa kysymyksessä on vuokralaisen oma hanke (rakentamistoimenpiteet em. alueella).

Edellä esitetyt muutokset ovat luonteeltaan sellaisia, että niiden johdosta ei ole tarpeen tehdä kokonaan uutta vuokrasopimusta. Muutkaan seikat, esim. alkuperäisen vuokrasopimuksen laatimisajankohda, eivät edellytä tätä. Vallitsevan käytännön mukaan olemassa olevaan vuokrasopimukseen voidaan ottaa lisäsivuksi em. muuttuneet sopimusehdot.

Kaupungingeodeetti on tehnyt hintalaskelman uuden vuokra-alueen (tulevan tontin) käyvän arvon määrittämiseksi. Jos vuokra-alueen suuruudeksi tulee noin 2.220 m² ja sillä on lisärakennusoikeutta talousrakennukselle 96 kerrosneliömetriä, saadaan vuosivuokraksi 4.780 euroa.

Kaupungingeodeetin vuokra-aluetta koskeva hintalaskelma, tulevan vuokra-alueen sijaintia osoittava kartta sekä ehdotus olemassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttuneiksi ehdoiksi ovat liitteinä. (AH, AHä)

Lisätietojen antaja: kaupungingeodeetti Aki Härmä, puh. 03 4141 5330, aki.harma(ät)forssa.fi

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus

1. hyväksyy kaupungin puolesta liitteestä ilmenevät muutokset kaupungin ja Päivi ja Petteri Majavan välistä vuokra-aluetta 61-1-54-1-V1 koskevaan maanvuokrasopimukseen.
2. hyväksyy, että vuokra-aluetta koskevan asemakaavan muutoksen tultua voimaan muutetaan vuokra-alueen koko tarvittaessa vastaamaan asemakaavan mukaista uutta tonttia.

Käsittely: Kaupunginjohtaja muutti kokouksessa ehdotustaan niin, että liitteessä tarkoitettu vuosittainen maanvuokra on 4.780 euron sijasta 4.400 euroa.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen kokouksessa tehdyn muutoksin.