

Kemintullin tonttihakemukset

Elinvoimalautakunta 22.02.2023 § 13
98/10.00.03/2023

Valmistelu

Kaupungingeodeetti Paulus Rantajärvi, puh. 050 594 8440

Kemintullin yritysalueella on tullut kolme oheismateriaalina olevaa varaushakemusta. Hakemukset koskevat tonttien käyttöä aluksi varastoalueena ja tonteille mahdollisesti rakennetaan rakennukset myöhemmässä vaiheessa, kun tonttien pohjarakenteet on saatu rakennettua. Yksi hakemuksista koskee tontin käyttämistä ns. hyötymateriaalien kierrätyspuistona ja rakennuksen rakentaminen tapahtuisi myöhemmässä vaiheessa. Tonttihakemusten kohteena olevat tontit on esitetty oheismateriaalina olevassa kartassa. Hakemusten kohteena olevat tontit on asemakaavassa osoitettu merkinnällä TKL-1 (Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue).

Kaupungin tontinluovutusehdoissa niin myynti-, kuin vuokraustapauksissakin on pääsääntöisesti edellytetty tontin rakentamista kolmen vuoden kuluessa kaupakirjan tai maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Tällä menettelyllä on mm. varmistettu, että tontille rakennetaan ja liittymät (sähkö-, vesi-, jätevesi- ja sadevesiliittymä) tulevat käyttöön.

Kemintullin alueelle on elinvoimalautakunnassa tehty vuokrauspäätös noin 5,3 hehtaarin määrällän vuokraamisesta ja yksi tontti vuokrattu kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöksellä romuajoneuvojen ja muun kierrätettävän materiaalin käsittelyyn. Määrällän vuokraamista koskevaa asiaa on käsitelty myös Konserni- ja Suunnittelujaostossa. Määrällän ja tontille ei ole edellytetty rakentamisvelvoitetta. Edellä mainitun määrällän ja tontin asemakaavamerkintä on TKL-1.

Yleisesti voitaneen todeta, että kaikki yritystoiminta ei vaadi toiminnan kannalta rakennuksen rakentamista, tai ainakaan välitöntä rakennuksen rakentamista. Varsinkin biotuotetehtaan rakentamisen aikana on kaupungille tullut erittäin paljon kyselyjä varastointiin liittyvistä alueista. Kaupungilla ei valmiita varastokenttiä ole ja rakennettujen, yksityisten omistamien / hallinnoimien tonttienkin vapaana oleva tila on ollut haasteena.

Kemintullin yritysalue on ollut tyhjiillään yli kymmenen vuotta, eikä alueella ole ollut mitään toimintaa. Vuonna 2022 päätettiin alueen tonttikampanjasta, jossa alueen myyntihinnat ja vuokrat puolitettiin vuoden 2023 loppuun saakka. Tonttikampanjaa on markkinoitu, mutta tulokset ovat olleet laihoja. Kemintullin tonttikysyntä voi lisääntyä Veitsiluodon tehdasalueen investointien myötä.

Mikäli rakentamisvelvoitetta ei jatkossa edellytetä TKL-1 tonteilta, voi kunnallistekniikka jäädä vajaakäytölle. Toisaalta se voi edesauttaa joidenkin yritysten kynnystä aloittaa toiminta siten, että kolmen vuoden kuluessa ei tarvitse investoida rakentamiseen. Kemin Energia ja Vesi Oy:itä on esitetty, että jonkinlainen takaraja rakentamiselle tulisi olla.

Mikäli rakentamisvelvoitetta ei jatkossa edellytettäisi tai velvoitteen aikaa pidennettäisiin tulisi sen koskea ainoastaan TKL-1 tontteja ja muiden

tonttien, kuten K-TY tonttien osalta rakentamisvelvoite tulisi pitää ennallaan.

Esittelijä	Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka
Päätösehdotus	Lautakunta käy keskustelua asiasta ja tekee linjauksen rakentamisvelvoitteesta.
Päätös	<p>Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka täydensi päätösesitystään kokouksessa seuraavasti: Kemintullin TKL-1 tonteilla ei ole rakentamisvelvoitetta. Tonttien vuokraus sisältää kuitenkin maarakentamisvelvoitteen (60 % tontista / kolme vuotta).</p> <p>Lautakunta kävi keskustelua asiasta ja teki linjauksen rakentamisvelvoitteesta. Lautakunta päätti, että Kemintullin TKL1-tonteilla ei ole rakentamisvelvoitetta. Tonttien vuokraus sisältää kuitenkin maarakentamisvelvoitteen (60 % tontista / kolme vuotta).</p>