

Salorankatu 10:n liikerakennuksen ostaminen

Kaupunginhallitus 13.01.2025 § 5
70/10.03.02.03.00/2025
69/10.00.01.05.00/2025

Valmistelija

maankäyttöjohtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi, 02 778 5617, elinvoimajohtaja Mika Mannervesi, mika.mannervesi@salo.fi, 02 778 5001 ja tonttipalveluinsinööri Mikko Aaltonen, mikko.aaltonen@salo.fi, 02 778 5402.

Salorankatu 10:ssä on kaupungin omistama teollisuustontti, jonka vuokrasopimus päättyy v. 2025 lopulla.

Vuokrasopimus on vanha, ja alun perin vuodelta 1963 solmitussa sopimuksessa ei ole tontin siistimisehtoa eli kaupungille tulisi rakennuksen lunastusvelvollisuus vuokra-ajan päätyttyä.

Kaupungilla on keskipitkällä aikavälillä tavoitteena tutkia tämän ja viereisten tonttien soveltuminen kerrostaloasumiseen keskustan osayleiskaavan mahdollistamalla asemakaavamuutoksella. Tontin rakennusoikeus tulisi myös tällöin hyödynnettyä nykyistä paremmin.

Salon Seudun Työkeskus Oy:n kanssa on keskusteltu heidän tilatarpeistaan, heidän vuokrasopimuksensa päättyessä vuoden 2025 lopussa Koulukalustokiinteistössä. Koulukalustoa koskeva Tehdaskatu 13:n asemakaavanmuutos on hyväksytty valtuustossa lokakuussa 2024 ja alue muuntuu asemakaavanmuutoksen myötä asuinkäyttöön.

Kaupunki on katselmoinut Salorankatu 10:n liikerakennuksen, joka olisi sekä sijainniltaan, että tiloiltaan ja niiden kunnoiltaan erittäin sopiva rakennus Salon Seudun Työkeskus Oy:n toimintaan.

Neuvoteltu esitys olisi se, että kaupunki ostaisi rakennuksen Rakennusliike T. Rauman Oy:ltä, tontin nykyinen maanvuokraoikeus raukeaisi kauppasopimuksen yhteydessä ja Salon Seudun Työkeskus Oy muuttaisi tiloihin kaupungin vuokralaiseksi 12 vuoden vuokrasopimuksella, jota voitaisiin jatkaa erikseen niin sovittaessa lyhyemmällä sopimuskausilla tarpeen mukaan.

Rakennuksen hinta on määritelty ulkopuolisen arvioitsijan toimesta ja rakennuksen omistaja on hyväksynyt omalta osaltaan 470 000 €:n kauppahinnan. Neuvoteltu kauppahinta mahdollistaisi kohtuullisen vuokratason Salon Seudun Työkeskus Oy:n toimintaa ajatellen sekä toisaalta mahdollistaisi kauppahinnan takaisin saamisen melkein kokonaan vuokratuloina. Myös rakennuksen lunastushinta vältettäisiin vapaaehtoisen kaupan kautta.

Vuokrattava rakennus sijaitsee teollisuustontilla 734-3-16-21, jonka maapinta-ala on 7 474 m². Asemakaavamääräys on T-3 ja rakennustehokkuus e=1,5.

Nykyisen rakennuksen kerrosala on noin 2 745 m². Huoneistoala on 2 589 m², josta 2. kerroksen tilat ovat 237 m² ja näistä 2. kerroksen tiloista ei perittäisi vuokraa.

Salon Seudun Työkeskus Oy:n kanssa on neuvoteltu esisopimuksesta tilojen vuokraamiseksi yhtiölle, mikäli kaupunki hankkii rakennuksen omistukseensa. Esisopimusneuvottelujen mukaan vuokra-aika olisi 12 vuotta ja vuokralainen maksaisi kaupungille markkinaehtoisin periaattein

määritettyä kuukausittaista vuokraa, joka sidottaisiin elinkustannusindeksiin.

Mikäli kaupunki laatii asemakaavan muutoksen, joka koskee tonttia, jolla rakennus sijaitsee ja kaupunki luovuttaa tontin toiseen tarkoitukseen, kuin esisopimuksessa, vuokrasopimus voitaisiin irtisanoa kaupungin puolelta yhden vuoden irtisanomisajalla.

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen valmisteltaisiin erikseen toimivaltaisen tahon päätettäväksi varsinainen vuokrasopimus, jossa sovittaisiin ennen vuokrasuhteen alkua toteutettavasta remontista.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä kiinteistöllä 734-3-16-21 sijaitsevan liikerakennuksen ostamisen sekä valtuuttaa maankäyttöjohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.
Päätös	<p>Merkittiin, että kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Juhani Nummentalo poistui kokouksesta esteellisenä, intressijäävi, tämän asian käsittelyn ajaksi klo 17.25.</p> <p>Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.</p> <p>Merkittiin, että Nummentalo palasi kokoukseen klo 17.29 tämän asian käsittelyn jälkeen.</p>
Tiedoksianto	Toimistopalvelut Kaupunginvaltuuston käsittelyn jälkeen: Rakennusliike T. Rauman Oy Salon Seudun Työkeskus Oy Maankäyttöpalvelut Kiinteistöpalvelut