

Määräalojen ostaminen Tapolan tilasta / A.Ahlström Kiinteistöt Oy

1161/10.00.01/2020

Khall 14.09.2020 § 233

A. Ahlström Kiinteistöt Oy on siirtämässä liiketoimintansa ja kiinteistömistustaan Kauttualta. Siihen liittyen yhtiö on tarjonnut kunnalle ostettavaksi Tallinmäen ja museoalueen (kesäteatteri ja Tehtaiden museo) kiinteistöjä rakennuksineen ja maapohjineen. Kunta omistaa jo Tallinmäellä Tallintorin, joka on noin 1.400 m²:n maapohja keskellä Tallinmäkeä. Nyt tarjottavat rakennukset sijoittuvat pääosin tämän ympärille.

Kauttuan Ruukinpuisto on yksi Suomen arvokkaimmista vanhoista ruukkimiljöistä. Alueella sijaitsee mm. useita arkkitehti Alvar Aallon suunnittelempia arvorakennuksia. Ruukinpuisto kuuluu nykyään Museoviraston määrittelemiin Valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Tallinmäen kiinteistöt on asemakaavassa osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY-1/s-3), joilla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueelle voidaan sijoittaa kahvila- ja käsityötiloja sekä kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja. Rakennuksia voi käyttää myös asumistarcoitukseen. Uusien rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne sopeutuvat yhteen kohdemerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen, ympäristöllisesti historiallisesti arvokkaiden ja kyläkuvan kannalta arvokkaiden rakennusten kanssa julkisivun rakennusaineen, mittasuhteiden, pintojen ja värietyksen osalta. Alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet. Alueen ympäristön hoidossa tulee ottaa huomioon alueen maisemalliset arkkitehtoniset arvot sekä puuston ja mahdollisen kulttuurikasvillisuuden säilyminen. Tonttikoon perustuvia aitoja ei tule rakentaa eikä istuttaa ennen rakennuksia tai ympäristöä muuttaviin toimenpiteeseen ryhtymistä on Satakunnan Museole varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

Museoalue on osayleiskaavassa osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (P-1/s): "Alueelle saa sijoittaa ympäristövaikutuksiltaan asumisen oheen soveltuvia palveluja, hallintoa ja asumista. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. P-1 alueella päivittäistavarakaupan pinta-alan tulee olla alle 500 k-m². Osayleiskaavan P-1 ja P-3 alueille saa sijoittaa vähittäiskaupan tiloja yhteensä 15 000 k-m², josta enintään 3 500 k-m² voi olla päivittäistavarakauppaa. Kerrosalan tarkempi jakautuminen tulee tarkastella asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennuskanta ja ympäristö säilytetään. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennustavaltaan ja sijainniltaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön siten, että alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät."

Tarjottu maapinta-ala Tallinmäellä on noin 8.900 m² ja museoalueella noin 8.993 m². Molempiin sisältyy rakennuksia. Tallinmäen kohteet ovat talli, ratsuvaja, kuivuri (galleria), maitokoppi ja Kyöpelä. Museoalueella on useita

hirsirakenteisia rakennuksia sekä museorakennus, jonka alakerrassa toimii Tehtaiden museo. Museota ylläpitää kunta. Suurin osa esineistöstä ja aineistosta on tehtaiden omistuksessa. Museo olisi uudistettuna ja toimintakonsepti muutettuna siirrettävissä Ruukinpuiston Sepäntien varteen. Museosta ja sen siirrosta päätetään erikseen, jos se katsotaan Ruukinpuiston toiminnan kannalta tarkoituksenmukaiseksi.

Tallinmäelle haetaan toimijoita, jotka voisivat toimia siellä ympärivuotisesti, ammattitaitoisesti ja pysyvästi. Tätä varten käynnistettäisiin erillinen hanke. Tällöin alueen matkailullinen ja elinkeinoja tukeva merkitys kasvaisivat. Yritystoiminnan laajentamiseen on olemassa yrittäjät, jotka ovat kiinnostuneita em. toiminnan käynnistämiseen. Lisäksi alueella toimivat ja kiinteistöjä omistavat yrittäjät ovat kiinnostuneet kehittämään yhteistyössä toimintamallia ja uusia palvelukonsepteja. Alueen ja rakennusten laajemmat käyttömahdollisuudet ja esillä olleet ideat tukisivat kunnassa jo toimivaa yritystoimintaa ja mahdollistaisi laajemmankin yrittäjöpohjan sijoittumisen Ruukinpuistoon.

Koska Ruukinpuistoon kohdistuu kasvanutta kiinnostusta, kunnan ei ole tarpeen hankkia Kyöpeliä hallintaansa, koska sille on tulevassa toimintamallissa selkeät käyttäjät. Sen sijaan Tallinmäen kylmät tilat ja niihin liittyvä keskeinen maa-alue on syytä hankkia kunnan omistukseen. Kunta voisi omistuksellaan mahdollistaa eri toimintoja Ruukinpuistossa. Kunta mahdollistaa tapahtumien järjestäjiä, kuntalaisia ja matkailijoita laajemminkin tuotamaan tapahtumia ja osallistumaan niihin.

Hintapyyntö em. Tallinmäen ja museoalueen kiinteistöille on 120.000 euroa. Kunnan ostettavaksi esitetään Tallinmäen maapohjasta n. 7.726 m²:n ja museoalueesta n. 8.993 m²:n määräaloja. Tallinmäeltä rakennuksista kauppaan kuuluisivat talli, ratasvaja, maitokoppi ja kuivuri (galleria). Museoalueelta kauppaan kuuluisivat rakennuksista museorakennus, iso hirsisuuli, purkukuntoinen kolme huoneistoa käsittävä asuinrakennus, kaksi aittaa ja ulkorakennus. Kunta ei neuvottel Kyöpelin rakennuksen ja siihen liittyvä n. 1.189 m²:n määräalan ostamisesta. Kunta pyrkii edesauttamaan, että Kyöpeli maapohjineen siirtyisi suunnitellun mukaisesti Ruukinpuistossa käynnistyvän uuden liiketoiminnan käyttöön.

Tallinmäen rakennusten katot on uusittu lähivuosina maitokoppia lukuunottamatta. Ratasvajasta on osa vuokrattu ulkopuolisille varastotilaksi, mistä kertyy vuositasolla vuokratuloja n. 5.000 euroa.

Kauppahinnasta voidaan arvioida puolet kohdistuvan rakennuksiin ja puolet maapohjaan. Maapohjasta ei tehdä poistoja, mutta rakennuksista tehdään tasapoisto 17 vuoden ajan, jolloin vuosipoisto olisi n. 2.400 euroa. Käyttökustannukset liittyvät erityisesti alueen hoitoon ja ylläpitoon sekä satunnaisiin rakennusten kunnossapitotöihin sekä sähkölaskuun. Niiden voidaan arvioida olevan keskimäärin 4.000 euroa vuodessa. Tuottoja on saatavissa myös tilapäisestä vuokrauksesta kaupallisiin tarkoituksiin ja perhejuhliin. Ruukinpuiston uusien liiketoimintojen käynnistyessä tuotot jäänevät kuluja pienemmiksi.

Tallinmäen maapohjaan ja rakennuksiin liittyvät riskit ovat lähinnä yllättäviä luonnonolosuhteisiin, ilkivaltaan tai käyttäjien aiheuttamiin ennalta arvaa-

mattomiin tapahtumiin liittyviä. Rakennuksilla ei ole välitöntä kunnostustarvetta lukuunottamatta tallin toiminnallisuuden ja turvallisuuden mahdollistavien portaiden rakentamista toiseen kerrokseen, mikäli sitä halutaan käyttää yleisötilaisuuksiin.

Museoalueella kunta voisi jatkaa korvauksetonta vuokrasopimusta kesäteatterialueen osalta Pyhäjärviteatteri ry:n kanssa siten, että luovutetuista rakennuksista ja alueesta huolehtii kaikin osin vuokralainen. Varsinaisesta museorakennuksesta kunta voisi luopua vuokraamalla tai myymällä, kun museotoiminta rakennuksessa päättyy. Rakennusten tulevasta käytöstä päätetään erikseen.

Kunnan kuluvan vuoden talousarviossa on kiinteistökauppoihin vielä käytämätön 200.000 euron määräraha. Hallintosäännön 23 §:n mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta kunnalle talousarviossa myönnettyjen määrärahojen ja valtuuston mahdollisten ohjeiden mukaan.

Valmistelu ja lisätiedot: Kunnanjohtaja Juha Majalahti, puh. 044 422 4000.

Ehdotus

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus ostaa A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä Tapola-nimisestä (50-406-2-712) tilasta 80.000 euron kauppahinnalla liitteessä kuvatut määräalat, yhteensä n. 16.719 m² (Tallinmäki n. 7.726 m² ja museoalue n. 8.993 m²), niillä olevine rakennuksineen.

Kunnanjohtajan kokouksessa tekemä muutettu päätösehdotus:

Kunnanhallitus ostaa A. Ahlström Kiinteistöt Oy:ltä Tapola-nimisestä (50-406-2-712) tilasta 80.000 euron kauppahinnalla liitteessä kuvatut määräalat, yhteensä n. 16.719 m² (Tallinmäki n. 7.726 m² ja museoalue n. 8.993 m²), niillä olevine rakennuksineen.

Kiinteistökaupan allekirjoittaminen edellyttää Kyöpin kiinteistökaupan toteutumista samasta ajankohdasta lukien.

Päätös

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan muutetun päätösehdotuksen.