

kennustoiminta viime aikoina ollut varsin vilkasta ja asukasluku kasvanut huomattavasti. Tästä seuraa, että kaupungin on aikanaan rakennettava uusia laitoksia ko. kaupunginosien asukkaita ja myöskin kaupungin muita tarpeita varten. Tällä alueella on kaupungin omistuksessa erittäin vähän kiinteää omaisuutta, mistä johtuen sellaisen hankkiminen käy ehdottoman välttämättömäksi. Rakennuslain 53 §:n mukaan valtioneuvosto voi, kun yleinen tarve vaatii, myöntää kaupungille luvan pakkolunastuksen käyttämiseen sen alueella olevan kiinteän omaisuuden hankkimiseksi. Lain 50 §:n mukaan kaupunki saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa mm. sellaisen yleisen rakennuksen tontin, joka on asemakaavassa osoitettu kaupungin laitokselle tai muihin kaupungin tarpeisiin.

III kaupunginosan 1. korttelin tontti N:o 5, os. Kaskenkatu 7, joka rajoittuu rakenteilla olevaan kauppakoulun ja työväenopiston tonttiin sekä Abo Svenska Flicklyceum'in rakentamattomaan tonttiin N:o 1 samassa korttelissa, os. Luostarinkatu 11, on ollut myytävänä ja osittain myös neuvoteltu kaupungin kanssa tonttien vaihdon suorittamisesta, mutta sopimukseen ei ole päästy. Rakennustoimenjohtaja Jylhä on katsonut, että Kaskenkatu 7:ssä sijaitsevan tontin hankkiminen kaupungin omaksi olisi tarpeen vaatima. Niistä laitoksista, joita tälle alueelle tarvittaisiin, on mainittu erikoisesti uusi lastentarha, neuvola, kotiapukeskus ja tuberkuloosihuoltopiirin toimisto.

Kiinteistö- ja rakennuslautakunta on rakennustoimenjohtajan esitykseen yhtyen kirjelmässään 3.3. 1962 ehdottanut, että edellämainittu Kasken- ja Luostarinkatujen kulmassa sijaitseva tontti N:o 5 III kaupunginosan 1. korttelissa laadittavalla asemakaavanmuutoksella muutettaisiin yleisen rakennuksen tontiksi kauppakoulun ja työväenopiston tontin laajentamista varten.

Kh ilmoittaa katsovansa, että edellämainittu tontti olisi muutettava yleisen rakennuksen tontiksi.

Kh: Kv päättäneenä antaa asemakaavaosaston tehtäväksi asemakaavanmuutoksen laatimiseen tontin N:o 5 III kaupunginosan 1. korttelissa muuttamiseksi yleisen rakennuksen tontiksi.

Kv: Khn ehdotus hyväksyttiin.

N:o 15.

Kiinteistö- ja rakennuslautakunnan ehdotus Itäharjun kaupunginosan uuden teollisuusalueen tonttien vuokrausehtojen vahvistamisesta.

Kiinteistö- ja rakennustoimiston kiinteistöosasto on kirjeessään 8.2. 1962 esittänyt seuraavaa:

»Kiinteistö- ja rakennuslautakunnan kokouksessa 22.2. 1961 § 183 kohdalla oli esillä kiinteistöosaston ehdotus Itäharjun kaupunginosan teollisuustonttien perusvuokraa koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen soveltamisesta koko Itäharjun teollisuusalueelle. Asia palautettiin kiinteistöosastolle lisäselvitysten esittämistä varten.

Kaupunginvaltuusto on 4.6. 1945 vahvistanut Itäharjun kaupunginosan teollisuustonttien perusvuokraksi 8: —/m²/v sidottuna vuoden 1945 elinkustannusten keski-indeksiin sekä oikeuttanut lautakunnan vuokraamaan tontit. Lisäksi lautakunta on oikeutettu alentamaan tai korottamaan vahvistettua perusvuokraa tontin etuisuuksien tai haittojen sekä erikoistapauksissa muiden seikkojen perusteella enintään 20 %:lla sekä määräämään muut vuokraehdot. Kaupunki rakentaa kadut sorapäälysteisinä ja vuokraajan on kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien rakennettava tontille kolmannes rakennusjärjestyksen ja asemakaavamääräysten mukaisesta rakennusalasta uhalla, että vuokranmaksu nousee kaksinkertaiseksi ellei sopimuksen mukaista rakennusvelvollisuutta täytetä.

Tehtäessä eo päätös käsitti Itäharjun kaupunginosan teollisuusalue ai-noastaan osan nykyisestä alueesta, joka on muodostunut useilla myöhemmin tehdyillä asemakaavanmuutoksilla. Viimeksi laadittu asemakaavanmuutos on vahvistunut 30.11. 61. Muutoksella on Sammonpuiston, rautatiealueen, Mikkolanmäen ja Voimakadun rajoittamalle alueelle muodostettu seuraavat korttelit:

N:o 41	97.982,9 m ²	tontteja 6 kpl
„ 43	25.486,9 „	„ 3 „
„ 49	72.964,4 „	„ 12 „
„ 50	4.978,6 „	„ 1 „
Yhteensä	201.412,8 m ²	tontteja 22 kpl

Asemakaavamääräyksiin mukaan tonteille saa rakentaa puolet pinta-alasta, enintään 2-kerroksisia teollisuusrakennuksia, joissa saa olla asunto-sellaista henkilökuntaa varten, jonka alituinen läsnäolo paikalla on liikkeen toiminnalle välttämätön, sekä liikkeelle tarpeellisia konttori- ja ruokailuhuoneita. Tontin pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Tonttien viereen ei ole suunniteltu raidetta. Voimakadun varrella on kahden tontin kohdalla 50 metrin etäisyydellä Suomen Puhallintehtaan vieressä yleinen raide ja kortteli 43 rajoittuu Turun—Helsingin rataa, mutta sivuraidetta ei ole. Alue on suurimmaksi osaksi peltoa. Katuja ja viemäreitä ei vielä ole rakennettu.

Katurakennusosasto on lausunnossaan 17.1. 1962 ilmoittanut katujen ja viemärijohtojen rakennuskustannukset seuraaviksi:

Katualueiden täyttö	.....	4.950.000 mk	
Katujen rakentaminen sora-			
pääll.	.....	39.950.000 „	44.900.000: — à 223 mk/m ²
Katujen kestopäälystyks.	.....	53.170.000: —	à 264 „
Viemärien rakennuskust.	.....	39.970.000: —	à 198 „
Yhteensä		138.040.000: —	à 685 mk/m ²

Katurakennusosasto on ilmoittanut, että rakennuslain mukaiset kadun ja viemärien korvausvelvollisuudet tekevät yhteensä 82.198.335: —, joka on keskimäärin n. 407 mk tonttinelimetriä kohden. Katurakennusosaston ar-

vion 16.9. 1960 mukaan laskien on alueen osuus puhdistuslaitoksen rakennuskustannuksista noin 13 mk tonttinelometriä kohden. Arvioiden tonttimaan hinnaksi 500 mk/m² saadaan tonttien keskihinnaksi:

maapohja	500 mk
sorapäälysteinen katu	223 „
viemäri ja osuus puhdistuslait.	211 „
omakustannushinta sorapäälysteisen kadun varrella	934 mk/m ²

Laskettaessa edellämainitulle omakustannushinnalle korko 5 % mukaan saadaan nelimetrivuokraksi 46:70. Alussa mainitun perusvuokran mukainen vuokra nykyiseen elinkustannusindeksiin muunnettuna on 45:—/m² vuodessa.

Katurakennusosasto on ilmoittanut, että alueen viemärit ja kadut saadaan rakennetuksi n. 1,5 vuoden kuluessa, että tonttialueen täyttö kaatopaikkamassoilla kestää n. 3 kk—1 vuosi sekä että johtuen viemäriin laskusuunnasta työ on aloitettava Voimakadulta lähtien ensimmäisten tonttien -41-N:o 4 ja -49-N:o 1 ollessa vuokrattavissa noin 6 kuukauden kuluttua työn aloittamisesta. Vuoden 1962 talousarvioon on merkitty 3 milj. markkaa viemäröimistöiden aloittamista ja 5 milj. markkaa katujen rakennustöiden aloittamista varten. Työt on tarkoitus aloittaa lähiaikoina ja niiden jatkamiseen saataneen työllisyysvaroja.

Tonttien vuokraajat ovat monasti tiedustelleet tuleeko kaupunki vuokraaikana myymään tontin. Vuokra-ajan kuluessa saattaa kuitenkin liikenne kehittyä niin, että katuja on levitettävä tai muita yleisiä paikkoja on järjestettävä kuten äskettäin tehtiin Itäharjun ns vanhalla teollisuusalueella. Tällaisten ja muidenkin tapausten varalta, joissa tarpeelliseksi havaittavaa muutosta ei vielä ole vahvistettu, olisi aihetta lisätä vuokrasopimukseen lause:

»Kaupunki myy vuokratusta alueesta muodostettavan tontin vuokraaikana vuokranottajalle kaupunginvaltuuston määräämin ehdoin.»

Katuja ei ole syytä kestopäälystää ennen tonttien luovuttamista vaan se olisi suoritettava sitten kun kadun varrella olevista tonteista määrääosa on rakennettu.

Kysymyksessä olevalla alueella sijaitsevilla tonteilla vaihtelee kovanpohjan syvyys 1—17 m. Tämä sekä tontin sijainti, joka myös vaikuttaa sen arvoon, on otettava huomioon vuokraa alentavana tai koroittavana tekijänä jo vuokrausehtoja vahvistettaessa, jotta halukkaalle vuokraajalle voidaan heti ilmoittaa todellinen vuokra.

Tonttien sijaintia arvosteltaessa voidaan ensinnäkin todeta, että kulmatontin edullisuuden kompensoi sen pitkä katuosuus. Tällöin alueen tontit tulevat sijainniltaan keskenään samanarvoisiksi lukuunottamatta Sampsan kadun varrella olevia tontteja -49-N:ot 8, 9, 10 ja 11, jotka jäävät syrjään liikenneväyliltä ja toisaalta Voimakadun varrella olevia tontteja -41-N:o 4 ja -49-N:o 1, jotka tulevat pistoraitteen läheisyyteen. Osaston mielestä edellisten vuokraa voitaisiin alentaa 10 % ja jälkimmäisten vastaavasti koroittaa.

Maapohjaa arvosteltaessa voidaan todeta, että kovapohja vanhalla teollisuusalueella on 0—8 metrin syvyydessä, kun se uudella alueella on osittain

aina 17 metrin syvyydessä saakka. Osasto katsookin, että uudella alueella voitaisiin sellaisilla tonteilla, joilla kovan pohjan syvyys suurimmalla osalla tonttia on yli 6 metriä, periä perusvuokra 10 %:lla alennettuna ja parempi-pohjaisilla tonteilla sellaisenaan.

Tontin sijainnin ja maapohjan laadun huomioonottaen saadaan tonttien vuokrat seuraaviksi:

perusvuokra sellaisenaan tonteille

- 41-N:ot 4, 7 ja 8
- 43-N:ot 1 ja 2
- 49-N:o 1
- 50-N:o 1

perusvuokra — 10 % tonteille

- 41-N:ot 5 ja 6
- 43-N:o 3
- 49-N:ot 2—7 ja 12

perusvuokra — 20 % tonteille

- 49-N:ot 8—11

Koska kaupunginvaltuuston 4.6. 1945 vahvistama perusvuokra nykyindeksin mukaisena vastaa tonttien omakustannushinnan korkoa ja koska yhtenäisellä teollisuusalueella ei ole syytä periä useampaa eri vuokraa edellämainittuja korotuksia ja alennuksia lukuunottamatta, voitaneen uuden teollisuusalueen perusvuokraksi vahvistaa sama vuokra kuin vanhallakin on.»

Kiinteistö- ja rakennuslautakunta on kiinteistöosaston edelläolevaan selvitykseen viitaten esittänyt,

»että Itäharjun kaupunginosan 41., 43., 49. ja 50. korttelien teollisuustonttien perusvuokraksi vahvistettaisiin 45 mk/m²:ltä vuodessa sidottuna vuoden 1960 elinkustannusten keski-indeksiin 1540 ja tarkistettuna 30.6. 1960 lukien 5-vuotiskausittain tarkistusvuoden toukokuun indeksiin perusteella sekä että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan ko. tontit seuraavilla ehdoilla:

1) Tontit vuokrataan soveltuvien osin tavanomaisia teollisuustonttien vuokrausehtoja noudattaen kuitenkin siten, että vuokrasopimukseen lisätään kohta: »kaupunki myy vuokratusta alueesta muodostettavan tontin vuokra-aikana vuokranottajalle kaupunginvaltuuston määräämin ehdoin», ja että tontin rakennusvelvollisuus sovitaan kullakin kerralla erikseen vuokraajan rakennustarpeen huomioonottaen.

2) Tontin sijainnin nojalla peritään perusvuokra Sampsankadun varrella olevilta tonteilta lukuunottamatta Teollisuuskadun kulmatontteja 10 %:lla alennettuna ja Voimakadun varrella olevilta tonteilta 10 %:lla koroitettuna.

3) Maapohjan laadun nojalla peritään perusvuokra tonteilta, jossa kovapohja suurimmalta osalta tonttia on enintään 6 metrin syvyydessä sellaisenaan ja tonteilta, jossa kovapohja on yli 6 metrin syvyydessä 10 %:lla alennettuna.»

Kh ilmoittaa puoltavansa kiinteistö- ja rakennuslautakunnan ehdotuksen hyväksymistä.

Kh: Kv päättäneen, että Itäharjun kaupunginosan 41., 43., 49. ja 50. korttelien teollisuustonttien perusvuokraksi vahvistetaan 45 mk neliömetriltä vuodessa sidottuna vuoden 1960 elinkustannusten keski-indeksiin 1540 ja tarkistettuna 30.6.1960 lukien 5-vuotiskausittain tarkistusvuoden toukokuun indeksiin perusteella, sekä että kiinteistö- ja rakennuslautakunta oikeutetaan vuokraamaan ko. tontit lautakunnan edelläolevassa kirjelmässä mainituin ehdoin.

Kv: Khn ehdotus hyväksyttiin.

N:o 16.

Khn anomus eräiden viime vuoden talousarvion tilien ylittämistä.

Asia pantiin pöydälle Kvn edellisessä kokouksessa (asia N:o 14).

Kv: Kv päätti oikeuttaa Khn ylittämään sen anomuksessa mainittuja viime vuoden talousarvion tilejä esitetyillä määrillä muutoin, paitsi että tilillä 5 Pl.XVI.2. Turku-teoksen toimittamista varten varatun määrärahan ylitysanomus hylättiin.

N:o 17.

Raastuvanoikeuden anomus eräiden viime vuoden talousarvion tilien ylittämistä.

Raastuvanoikeus on kirjeessään 27.2.1962 esittänyt seuraavaa:

»Raastuvanoikeus pyytää kunnioittaen oikeutta ylittää alempana mainituille tileille varattuja määrärahoja seuraavilla määrillä:

tiliä 2 Pl.III.1 246.295 markalla, jotka on suoritettu virkasäännön mukaan kesälomakorvauksina eläkkeelle siirtyneille oikeuspormestari Knut Bernhard Hovilalle sekä vanhemmille oikeusneuvosmiehille Arvid Schreyllle ja Hugo Artturi Valdemar Rautulle;

tiliä 2 Pl.III.2 151.677 markalla, jotka ovat kuluneet lisääntyneisiin puhtaaksikirjoituskustannuksiin, jotka raastuvanoikeuden toiminnan luonteesta johtuen ovat olleet väistämättömiä ja joiden suuruutta ei voida ennakolta tarkoin määritellä;

tiliä 2 Pl.III.4 91.698 markalla, jotka ovat menneet työsopimussuhteessa olevan henkilökunnan määrättyihin palkkojen korotuksiin ja *tiliä 2 Pl.III.8* 46.000 markalla, jotka ovat menneet etupäässä lisääntyneisiin tarveainekustannuksiin, kuten paperiin, lomakkeisiin y.m.s., jotka kaikki myös raastuvanoikeuden toiminnan luonteesta johtuen ovat olleet väistämättömiä ja joiden suuruutta ei voida ennakolta tarkoin määritellä.»

Kh ilmoittaa puoltavansa raastuvanoikeuden anomuksen hyväksymistä.

Kh: Kv päättäneen oikeuttaa raastuvanoikeuden anomillaan määrillä ylittämään edellämainittuja viime vuoden talousarvion tilejä.

Kv: Khn ehdotus hyväksyttiin.