

Alueen antaminen vuokralle kylmää varastohallia varten Houtskarista

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.06.2022 § 90
654/10.00.02/2022

Valmistelija

Kaupungeingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Rakennusyritys R. Eliasson anoo noin 4 000 m²:n kokoiseen alueen ostamista rakentaakseen alueelle hallin yritystoimintaansa varten. Kyseinen alue olisi kaupungin omistamalla kiinteistöllä 445-655-1-18, kaupungin hakevaraston pohjoispuolella.

Hakija ilmoittaa, että se rakentaisi 300–400 m²:n kokoisen eristämättömän hallin, jossa se varastoi materiaaleja, rakennustelineitä, koneita ja varusteita. Halli muistuttaisi ulkomuodoltaan ja väriltään sen vieressä sijaitsevaa kaupungin hakevarastoa. Julkisivumateriaali olisi peltiä ja runko olisi puinen. Hakija rakentaisi hallin heti. Hakija on ollut yhteydessä kaupunkiin pidemmän aikaa ja kaupungin puolelta on selvitetty eri alueita.

Myöhemmin sähköasennusyritys on osoittanut kiinnostusta samaa aluetta kohtaan. Se tarvitsisi toimitilahallin toimistoa ja varastoa varten. Molemmat osapuolet tarvitsevat suurin piirtein samankokoiset tilat, eivätkä ne mahdu samoihin tiloihin. Rakennusyrityksen varastohalli soveltuu paikalle paremmin, koska siellä ei ole kunnallista vesi- eikä viemäriverkkoa ja koska kaupungin hakevarasto aiheuttaa melu- ja pölyhaittaa, mikä on suurempi haitta toimistolle.

Kaupunki ei omista suuria teollisuusalueita eikä edes yhtään vapaata toimitilatonttia Houtskarissa. Asemakaavoitetulla alueella on muutama kaupungin käytössä oleva tontti. Kaupungin muu maanomistus ei sovellu tällaiseen toimintaan. Houtskarin osayleiskaavan mukaan ajateltu paikka on maa- ja metsätalousaluetta (M). Tällä alueella rakennuslupaprosessi vaatii kaavoituspäätöksen ja/tai poikkeamislupa. Suunnittelutarveselvitys, jossa kiinteistön rakennuslupaa selvitetään, ja mahdollinen poikkeamislupa varastohallin rakentamiseksi yritystoimintaa varten ei vastaa kaavan mukaista käyttötarkoitusta. Hakija vastaa näiden lupien hakemisesta. Koska tällaiset asiat selvitetään aina tapauskohtaisesti, sopimukseen kannattaisi lisätä ehdot vuokrasopimuksen päättymisestä, mikäli rakentamiselle ei ole edellytyksiä. Rakennusoikeus perustuisi rakennusjärjestyksen mukaiseen haja-asutusalueilla sijaitsevien toimitilarakennusten rakennusoikeuteen, 10 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Hakija on anonut alueen ostamista, mutta kaupungin periaatteena on antaa teollisuusalueet vuokralle niin, että vuokralaisella on oikeus tontin lunastamiseen, kun se on rakennettu. Alueella ei ole kaupunginvaltuuston vahvistamaa arvoa, joten kaupunginvaltuusto päättää vuokralle antamisesta. Riippumaton arvioija on arvioinut alueen samoin periaattein kuin kaupungin muut teollisuusalueet. Alueen luovutushinta olisi 3 euroa/m² ja tämä muodostaisi vuotuisen vuokran. 4 000 m²:n kokoisen alueen vuotuinen vuokra olisi 600 euroa.

Liite

Kartta

Esittelijä

Kaupungeingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa, että kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää antaa rakennusyritys R. Eliassonille vuokralle 30 vuoden ajaksi noin 4 000 m²:n kokoisen osan Houtskarín Näsbyssä sijaitse-vasta kiinteistöstä 445-655-1-18 kylmän varastohallin rakentamista varten ohei-sen kartan mukaisesti kaupunginvaltuuston yritystonteille vahvistamin ehdoin. Alueella ei ole kunnallista vesi- eikä viemäriverkkoa. Indeksiin sidottu lähtövuokra on 600 euroa vuodessa. Mikäli suunnittelutarveselvitys osoittaa, ettei kiinteis-tölle voi lisätä uutta rakennuspaikkaa eikä poikkeamislupaa voida myöntää, vuokrasopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista siitä päivästä lukien, kun kielteinen päätös jommassakummassa tapauksessa on saanut lainvoiman.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun pää-tös on saanut lainvoiman.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu lopullisen päätöksen jälkeen

Hakija, kaavoitusarkkitehti P.H., sopimussihteeri