

Alueen vuokralle antaminen suurteholatausasemaa varten Nauvon Eteläsatamasta, Autoliitto

Rakennus- ja ympäristölautakunta 08.03.2023 § 39
189/10.00.02/2023

Valmistelija

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

Autoliitto anoo alueen vuokraamista kymmeneksi vuodeksi sähköautojen suurteholatausaseman sijoittamiseksi kaupungin kiinteistölle [445-573-2-142 Nauvon Eteläsatamassa](tel:445-573-2-142). Yhdistys rakentaa valtakunnallista asemaverkostoa. Tämän vuoden aikana toteutetaan ainakin kuusi latausasemaa, joista ensimmäinen on [rakennettu littalaan](#). Yhdistys tekee kuusinumeroisen investoinnin ja tarjoaa 150 euroa kertakorvausta. Hakija on myös ilmaissut kiinnostuksensa vuokrata alue Paraisten keskustasta Kauppiaskadun pysäköintialueelta.

Hakijan standardisoituun konseptiin kuuluu lasikatoksinen kahden auton latauspiste, joka vaatii yhteensä 7,5 x 7,2 metrin kokoisen alueen. Tämän lisäksi tarvitaan erillinen paikka valomainospylväälle, jonka jalusta on noin 1,8 x 1,0 metrin kokoinen. Itse valopylväs on noin 1,2 metriä leveä, 0,2 metriä syvä ja 3,0 metriä korkea. Toteutus on vaihdellut sijainnin ja maaston asettamien mahdollisuuksien mukaan. Asemilla on ollut enemmän tai vähemmän latauspaikkoja, ja valomainospylvään koko on vaihdellut tai käytössä on ollut pienempi opaste liittymän yhteydessä taikka valotaulu seinällä tai vastaava järjestelmä.

Latausasema sijoitettaisiin kaavan mukaisen yleisen pysäköintialueen (LP) koilliskulmaan. Latausaseman sijoittaminen on sovitettu yhteen teknisten tukipalvelujen Eteläsataman pysäköintialuetta koskevaan suunnitelmaan, ja linja-autopysäkkejä ja niihin liittyvää liityntäpysäköintiä varten laadittu uusi asemakaava otetaan huomioon. Pysäköintialuetta koskeva suunnitelma käsittää LP-alueen ja pienvenesatama-alueen (LV) vesillelaskuluiskineen kokonaisuutena. Hiukan muotoilusta riippuen alueelle mahtuu yhteensä noin 90 autopaikkaa. Pysäköintialuetta koskeva suunnitelma ja maininta latausasemasta on ollut saaristolautakunnassa ilmoitusasiana 2.3.2022. Latausaseman sijoittaminen alueen koilliskulmaan merkitsee sitä, että asema on vähiten muun pysäköinnin tiellä, vähiten silmiin pistävä, mahdollistaa alueen kehittämisen idän suuntaan tulevaisuudessa ja on samalla tarkoituksenmukainen toiminnan sähköliittymää ajatellen. Hakija ehdottaa, että 3 metriä korkea valopylväs sijoitettaisiin lähemmäksi Saaristotietä yleiselle teialueelle (LT-alueelle) hiukan erilleen latausasemasta, jotta se näkyisi hyvin palvelua etsiville. Toissijaisesti hakija toivoo valo-opastetta liittymän kohdalle.

Eteläsataman kokonaisuus paranee pysäköintialueen ja uusien linja-autopysäkkien ja niihin liittyvän infran, kuten pyörätelineiden ja katosten, suunnittelun myötä. Pysäköintipaikat erotetaan matalilla aidoilla, mikä luo järjestystä isolle kentälle. Asemakaavassa on sanottu, että pienvenesatama-alueet (LV) on suunniteltava kokonaisuuksina "niin, että satamatoiminnot ja käytettävä rakennusoikeus sijoitetaan alueelle tarkoituksenmukaisella tavalla." Koska Eteläsataman LP-alue ja LV-alue ovat niin vahvasti kytköksissä toisiinsa ja muodostavat tärkeän ensimmäisen portin Nauvoon tultaessa, vaatimuksen kokonaisuussuunnittelusta voidaan ajatella koskevan myös yleistä

pysäköintialuetta. LP-alueella ja laitteilla pitäisi tällä logiikalla olla yhtenäinen muotoilu, joka vastaa ympäröivää kaupunkikuvaa.

Eri puolilla maata sijaitsevien asemien muotoilu on vaihdellut, eikä mainospylväällä ole mitään tekemistä latausaseman lataustoiminnon kanssa. Näin ollen ehdotetaan, ettei aluetta valopylväälle myönnetä, vaan pelkästään alue latausasemalle ja lasikatoksille. Myöskään ehdotettu sijainti LT-alueella ei ole mahdollinen, koska kyse on yleisestä tiestä ja valtion alueesta, ja muiden toimintojen sijoittaminen sinne vie pysäköintipaikkoja. Latausaseman muotoilu tekee siitä riittävän tunnistettavan ja näkyvän muutoin avoimella pysäköintialueella.

Pysäköintialueiden vuokralle antamiselle latausasemia varten ei ole vahvistettuja periaatteita. 150 euron kertakorvaus, jota hakija ehdottaa koko kymmenen vuoden vuokra-ajaksi, tekee siis 15 euroa vuodessa, jolloin maa-alueen arvo olisi 5,45 euroa/m², jos lähdetään siitä, että vuotuinen vuokra on 5 prosenttia maa-alueen arvosta. Nauvon keskustassa on kuitenkin muutama vertailukohde. Ravintola Söder on vuokrannut 325 m²:n kokoisen alueen minigolfkenttää varten 195 euron vuotuisella vuokralla, mikä on 12 euroa/m². Tässä tapauksessa vuokra perustui asuntotonttien hintaan. Toinen esimerkki on alueiden vuokralle antaminen pienvenesatamille, jolloin on sovellettu periaatetta 10 euroa/vuosi/autopaikka. Nauvon vierasvenesataman veneiden polttoainemyynti kilpailutettiin vuonna 2021, ja rakennus- ja ympäristölautakunta vahvisti [19.1.2022 §:ssä 4](#) vuotuisen vuokran annetun tarjouksen mukaisesti. Tarjouskilpailun voittaja vuokraa noin 106 m²:n kokoista aluetta 5 500 euron vuotuisella vuokralla, jolloin maa-alueen arvo on 1 100 euroa/m². Koska toiminnot vaihtelevat ja tilan tarpeet ovat erilaisia, euromääriä neliötä kohden ei voi soveltaa sokeasti, mutta tämä on yksi tapa vahvistaa minimitaso ja pysyä sillä tasolla.

Yhdistys on yleishyödyllinen ja kaupunki on mukana tukemassa siirtymistä pois fossiilista polttoaineista tarjoamalla tilaa ja kohtuullisen vuokratason. Erilaisille latausasemille ei kuitenkaan ole loputtomasti tilaa, ja tämä kyseinen latausasema vie kolme autopaikkaa. Jos sovellettaisiin samaa maa-alueen arvoa kuin ravintola Söderin 12 euroa/m², vuotuinen vuokra olisi 33 euroa, ja venesatamien mallia sovellettaessa vuotuinen vuokra olisi 30 euroa. Tämä on hakijan ehdottamaa vuokraa korkeampi summa, mutta kuitenkin hyvin kohtuullisella tasolla toiminnan kannalta.

Liite

Konseptikuvat, kartta

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa vuokralle noin 55 m²:n kokoisen alueen kiinteistöstä 445-573-2-142 Autoliitolle suojakatoksella varustetun latausaseman sijoittamista varten. Indeksiin sidottu vuotuinen vuokra on 33 euroa. Vuokra-aika on kymmenen vuotta sopimuksen allekirjoittamishetkestä.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa vuokra-alueen rajan yhteyteen. Latausasema rakennetaan konseptikuvan mukaisesti lasikatoksella varustettuna ilman mainospylvästä. Alueelle ei saa asentaa muuta mainospylvästä eikä muuta laitteistoa. Mikäli latausasemaa ei ole rakennettu kahden vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta, sopimus umpeutuu ilman erillistä ilmoitusta. Sopimusta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle. Muut ehdot ovat

maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukaiset.

Sopimus on allekirjoitettava 30.6.2023 mennessä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija, sopimussihteeri, tekninen päällikkö, yhdyskuntainsinööri,
kaavoitusarkkitehti PH