

Lillmälössä sijaitsevan telakan vuokrasopimuksen jatkaminen, Lillmälö Båt Ab

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.04.2024 § 55
78/10.00.02/2024

Valmistelija

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

Oy Lillmälö Båt Ab on hakenut nykyisen vuokrasopimuksensa jatkamista 10 vuodella. Kyseessä on noin 2,43 hehtaarin kokoinen satama-alue kaupungin omistamalla kiinteistöllä Vikingshamn 445-457-1-92, [joka aikaisemmin toimi Viking Linen terminaalina Skagsuddenissa Lillmälön lauttapaikan vieressä](#). Nykyinen sopimus on tehty 1.8.1994, ja se päättyy viimeinen päivä heinäkuuta tänä vuonna.

Paraislainen Oy Lillmälö Båt Ab on harjoittanut toimintaansa paikalla vuodesta 1983 alkaen. Toimintaa harjoitetaan nyt toisessa sukupolvessa. Kaupungin kiinteistön lisäksi yritys on vuokrannut myös naapurikiinteistön 445-457-1-71 toistaiseksi niin kauan kuin yhtiöllä on sopimus kaupungin kanssa. Aluetta käytetään veneiden säilytys-, korjaus- ja huoltotoimintaan. Aikaisemmin kiinteistöllä on ollut kaupungin omistamia rakennuksia, mutta ne on korvattu yhtiön omilla halleilla. Sopimus sisältää myös lausekkeen, jonka mukaan kaupungilla on lunastusoikeus toimintaan, jos aluetta tarvittaisiin satamatoimintaa varten. Lauseke on olemassa siltä varalta, että laajamittaista lauttaliikennettä jatkettaisiin. Se ei ole ajankohtaista, mutta sopimuslauseke säilytetään sellaisenaan.

Skagsuddenille on päivitetty rantayleiskaava vuodelta 1989. Alueen kaavamerkintä on LV/TY-1, eli vesiliikenteen alue tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alue. Teollisuustoiminnan on perustuttava vesiliikenteeseen. Pienellä osalla kaupungilta vuokratun alueen itäkulmassa on eri merkintä. Tällä osalla on LV-3-merkintä, eli vesiliikenteen alue. Alueelle saa rakentaa laitureita ja sillä saa harjoittaa säilytystoimintaa. Kaavassa ei ole erillistä vahvistettua rakennusoikeutta. Rakennusoikeus on näin ollen 10 prosenttia alueen pinta-alasta rakennusjärjestyksen kohdassa 13.3, Elinkeinojen ja yritystoiminnan harjoittaminen, annettujen yleiskaava-alueella rakentamista koskevien määräysten mukaisesti. Kaupungilta vuokratun alueen osalta tämä merkitsee noin 2 430 k-m²:n rakennusoikeutta. Yhtiöllä on hallinnassaan kaksi isoa hallia, 2 983 k-m²:n kokoinen ja pienempi, 393 k-m²:n kokoinen halli. Kaiken kaikkeaan rakennukset ylittävät kaupungin kiinteistöltä saatavan rakennusoikeuden. Yhtiön on näin ollen vuokrattava koko kiinteistö eikä vuokra- aluetta voida pienentää.

Yhtiöllä on vanha elinkustannusindeksiin sidottu sopimus. Yleensä pitkät sopimukset jäävät hintakehityksen jälkeen, koska maan hinta on noussut nopeammin kuin inflaatio viimeiset 30 vuotta. Vuonna 2023 yhtiön alueen vuotuinen vuokra oli 4 768,11 euroa, mikä suorana tuottona, 5 prosentin tuottovaatimuksella, antaa tontille noin 95 368,2 euron nykyarvon, mikä on noin 3,67 euroa/m². Finbynlaakson teollisuustontit on hinnoiteltu matalammalle tasolle, 4,5 euroon/m². Lehtiniemen ja Norrbyn teollisuustonteilla on korkeampi hinta-arvio, noin 8–10 euroa/m². Lillmälön telakka ei sijaitse yhtä keskeisellä paikalla kuin Lehtiniemi ja Norrby eikä sillä ole yhtä paljon rakennusoikeutta, mutta se arvokas paikka, kun huomioon otetaan, että alueelta on suora yhteys maantielle sekä rantaan ja Airistolle. Muiden teollisuustonttien kohdalla käytetyn

laskutavan mukaan vuokran perusteena oleva maan hinta olisi 7 euroa/m² (maan perusarvo sama kuin Norrby/Lehtiniemi, eli 5 euroa/m² ja 2 euroa/m² enemmän rakennusoikeudesta, joka on 10 prosenttia 20 eurosta/k-m²). Tämä maan hinta merkitsisi, että vuotuinen vuokra 1.8.2024 alkaen olisi 9 159,15 euroa/vuosi.

Toinen samankaltainen kohde on Paraisten Telakka Oy, jonka noin 2,3 hehtaarin kokoisen ja samankaltaisen rakennusoikeuden sisältävän vuokra-alueen vuokrasopimusta rakennus- ja ympäristölautakunta jatkoi 14.10.2020 §:ssä 158. Tältäkin alueelta on pääsy rantaan, mutta toiminta on teollisempaa ja keskittyy pääasiassa korjaustelakkatoimintaan. Vuonna 2019 vuokra oli 5 prosenttia maan arvosta, joka oli 10,9 euroa/m². Lautakunta päätti pitää saman tason ja indeksitarkistusten myötä teoreettinen maan arvo, johon vuotuinen vuokra perustuu, on 12,65 euroa/m². Jos vuokrataso vahvistettaisiin samalle tasolle kuin Paraisten Telakka Oy:n kohdalla vuonna 2020, se merkitsisi, että vuotuinen vuokra 1.8.2024 alkaen olisi 14 262 euroa/vuosi. Toiminta Lillmälössä rajoittuu enemmän veneiden säilytykseen ja korjaukseen, jotka eivät saa aiheuttaa melua tai muuta haittaa ympäristölle. Rakennus- ja ympäristölautakunta myi 10.6.2020 §:ssä 102 Korppoosta noin 1 400 m²:n kokoisen lisäalueen Korpo Marine Servicelle, joka harjoittaa samanlaista toimintaa kuin Oy Lillmälö Båt Ab. Kyseessä oli lisäalue maalla ja hinta oli 4 euroa/m². Kaupassa käytettiin teollisuustonttien yleisiä arviointiperiaatteita ja perusarvona 2 euroa/m² + 2 euroa/m² rakennusoikeudesta.

Ottaen huomioon, että toiminta muistuttaa enemmän Korppoon Österretaisissa harjoitettavaa toimintaa ja että käyttö on rajallisempaa kuin Paraisten Telakalla, olisi kohtuullista, että vuokra olisi teollisuustonttien yleisen hinta-arvion mukainen, eli 7 euroa/m² tai 9 159,15 euroa/vuosi.

Liite

Kartta

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää jatkaa noin 2,43 hehtaarin kokoisen osan kiinteistöstä Vikingshamn 445-457-1-92 vuokrasopimusta Oy Lillmälö Båt Ab:n kanssa oheisen sopimuksen mukaisesti.

Indeksiin sidottu vuotuinen vuokra on 9 160 euroa.

Sopimus allekirjoitetaan viimeistään 30.6.2024.

Mittauksen vastuualue oikeutetaan täydentämään sopimusta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Oy Lillmälö Båt Ab, sopimussihteeri