

Tennbyssä sijaitsevan tontin vuokrasopimuksen jatkaminen / Paraisten Kaukolämpö Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta 18.09.2024 § 122
565/10.00.02/2024

Valmistelija

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

Paraisten Kaukolämpö Oy anoo 5 188 m²:n kokoisen [Tennbyssä sijaitsevan tontin 445-17-9-8 vuokrasopimuksen jatkamista](#). Nykyinen sopimus on voimassa vuoteen 2026 asti. Yhtiö on hakenut sopimuksen jatkamista niin, että se olisi jälleen voimassa kolmekymmentä vuotta, eli vuoteen 2054 asti.

Alueella on vuonna 2023 tehty asemakaavamuutos tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi uimahallia ja harrastetiloja varten osoitetusta tontista kaukolämpölaitosta varten osoitettavaksi alueeksi. Nykyinen merkintä on ET-3, eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Kaavamääräysten mukaan tonttia tulee käyttää ensisijaisesti kaukolämpölaitosta varten. Alun perin vuonna 1976 Tummelin lämpö oli vuokrannut tontin yhteistä lämpölaitosta ja harrastetiloja varten. Pelkästään lämpölaitos rakennettiin, ja [Paraisten Kaukolämpö Oy](#) on ostanut toiminnan ja vuokrasopimus on siirtynyt yhtiölle vuonna 1992. Paraisten Kaukolämpö Oy on perustettu vuonna 1981 ja se tuottaa paikallista lämpöenergiaa biokaukolämpölaitoksessaan ja suurteollisuuden prosessilämmöstä. Kaupunki omistaa 25 prosenttia yhtiöstä ja loput 75 prosenttia on myyty Adven Oy:lle (kaupunginhallitus 4.12.2023 § 366).

Kesällä on tehty tonttijako, jotta tontti vastaisi uutta, vuonna 2003 laadittua asemakaavaa. Tämän tuloksena kiinteistö on saanut uuden kiinteistötunnuksen ja sen koko on muuttunut. Uusi kiinteistötunnus on 445-17-18-1 ja koko on 3 913 m². Tonttia rasittaa johtorasite tontin eteläpäädyssä. Kyse on kaupungin vesi-, viemäri- ja hulevesijohdoista. Linjaus käy ilmi oheisesta kartasta.

Nykyisessä, vuodelta 1976 peräisin olevassa vuokrasopimuksessa yhtiöllä ei ole ollut rakentamisveloitetta, mutta kuitenkin velvoite hoitaa kadun kunnossapidon yhtiön katuosuuden osalta ja aidata alue. Kun katu on otettu yleiseen käyttöön, tämä velvoite on käytännössä poistunut. Tällä hetkellä yhtiö hoitaa Tummelipolun varrella olevalle kerrostaloalueelle johtavan kävely- ja pyörätien talvikunnossapitoa. Kunnossapitovelvollisuus ehdotetaan jätettävän pois uudesta sopimuksesta.

Yhtiö on rakentanut tontilleen kaksi rakennusta, joiden pinta-ala on noin 204 k-m² tai noin 25,5 prosenttia kokonaisrakennusoikeudesta. Tämä on hiukan vähemmän kuin kaupungin normaalisti kiinteistötonteille asettama rakentamisvelvoitevaatimus, joka on vähintään 30 prosenttia kokonaisrakennusoikeudesta eli 800 k-m²:stä. Uusi tontti ehdotetaan luovutettavan kaukolämpölaitosta varten samoin ehdoin kuin Lehtiniemen kaukolämpötontti, lukuun ottamatta rakentamisveloitteen pienentämistä 25 prosenttiin. Rakentamisveloitteen pienentäminen on perusteltua, koska kyseessä on kaukolämpölaitos, johon on rakennettu tarvittavat laitokset ja tilat. Tonttia ei myöskään voida pienentää niin, että sitä voitaisiin käyttää muuhun tarkoitukseen.

Vuokra on ollut 50 markkaa koko vuokra-ajalta. Kuntalain 130 §:n mukaan kaupungin luovuttaessa kiinteistön yli kymmeneksi vuodeksi sen on vahvistettava markkina-arvo järjestämällä tarjouskilpailu tai puolueeton arviointi. Puolueeton arviointi on toteutettu AKA-arvioijan toimesta kesällä 2024 ja arvioinnin mukaan käypä arvo on noin 32 000 euroa. 1 600 euron lähtövuokra on 5 prosenttia myyntiarvosta.

Vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään 31.12.2024.

Liite	Kartta
Oheismateriaali	Vuokrasopimus – Lehtiniemi tontti 445-22-5-1
Esittelijä	Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	<p>Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa, että kaupunginhallitus päättää jatkaa Paraisten Kaukolämpö Oy:n kanssa vuokrasopimusta 3 913 m²:n kokoisesta ET-3-tontista 445-17-18-1 kaukolämpölaitosta varten. Vuokraehdot ovat samat kuin yhtiön Lehtiniemessä sijaitsevaa tonttia 445-22-5-1 koskevassa vuokrasopimuksessa, lukuun ottamatta rakentamisvelvoitetta, jonka määritellään olevan 25 prosenttia mahdollisesta rakennusoikeudesta.</p> <p>Tonttia rasittaa johtorasite tontin eteläosassa.</p> <p>Indeksiin sidottu lähtövuokra on 1 600 euroa. Vuokra-aika on 30 vuotta ja se alkaa 1.1.2025.</p>
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Jakelu	Hakija, kaupungingeodeetti, sopimussihteri, katutyönjohtaja KS