

## Vapparintie 4:ssä sijaitsevan asuntolarakennuksen ja siihen liittyvän maanvuokraoikeuden ostaminen

Kaupunginhallitus 03.03.2025 § 48  
506/10.02.02/2023

### Valmistelija

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

Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter -kiinteistöosakeyhtiö (Kustfast) omistaa kaksi asuntolaa asemakaavan muutosalueella [Vapparintie 4:ssä](#) ja on vuokrannut kaupungilta maapohjan asuntoloiden käyttöön. Se, että asuntolat jäivät Kustfastin omistukseen ja kaupunki vuokrasi asuntoloiden maapohjan, oli osa sopimusta, kun kaupunki päätti ostaa vanhan ammattikoulun tontin 445-10-31-1 ja koulurakennukset Kustfastilta vuonna 2020. Asemakaavaluonnoksen ([rakennus- ja ympäristölautakunta 21.8.2024 § 101](#)) mukaan pienempi kahdesta asuntolasta sijaitsee tulevalle liiketontilla (KL-tontti) ja suurempi, lännempänä oleva asuntola asuinkerrostalojen tontilla (AK-tontti). Liiketontin toteuttamiseksi Keskon suunnittelema päivittäistavarakaupalle ehdotetaan, että kaupunki ostaa pienemmän asuntolan ja siihen liittyvän maanvuokraoikeuden. Toista, KL-tontin ulkopuolella sijaitsevaa asuntolaa varten tehdään uusi maanvuokrasopimus, josta rakennus- ja ympäristölautakunta tekee erillisen päätöksen.

Pienemmän asuntolan pysäköintialue sijaitsee Vapparintie 4:n suunnitteluvarausalueella, josta [kaupunginhallitus teki päätöksen 12.6.2023 §:ssä 181](#). Kaavoituksen alusta lähtien Kustfast ja kaupunki ovat keskustelleet yhdessä Axxellin kanssa asemakaavoituksen vaikutuksista. Kun asemakaavaprosessi oli edennyt pidemmälle ja pienempi asuntola oli sisällytetty KL-tonttiin, kaikille osapuolille kävi selväksi, että asuntola ei voi jäädä alueelle. Kokonaisuudelle ei ollut käytännössä toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja, jotka olisivat mahdollistaneet molempien asuntoloiden jäämisen Vapparintielle ja päivittäistavarakaupan mahdollistamisen alueelle.

Pienempi asuntola on rakennettu vuonna 1990, se on kooltaan noin 680 k-m<sup>2</sup> ja käsittää 24 asuntolapaikkaa yläkerrassa ja lisäksi kellarin, jossa sijaitsee kuntosali, yleiset saunatilat ja vastaavaa. Rakennuksessa tehtiin 17.10.2024 katselmus, jossa todettiin, että rakennus on hyvässä alkuperäiskunnossa. Hyvästä kunnosta huolimatta rakennuksessa tarvitaan laajoja korjauksia 5–10 vuoden kuluessa, jotta toiminta rakennuksessa voisi jatkua. Tällä hetkellä rakennuksella ei ole myöskään omia vesi-, kaukolämpö- tai sähköliittymiä, vaan sillä on kaupungin kanssa tehdyllä erillisellä sopimuksella alamittarit koulurakennuksesta. Tämä asia pitäisi muuttaa koulurakennuksen purkamisen yhteydessä. Kustfastin rakennus toimii nykyisellä koulutontilla noin 2 675 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen käsittävän maanvuokrasopimuksen (445-10-31-1-L1) nojalla, joka on voimassa 1.1.2021–31.12.2030. Kustfastilla on oikeus uusua sopimus.

Korvaavien asuntolapaikkojen löytämiseksi on keskusteltu eri mahdollisuuksista, kuten esimerkiksi yksityisten paikallisten toimijoiden tarjoamista majoittamismahdollisuuksista, uudisrakennuksista jne. Päästäkseen asiassa eteenpäin kaupunki ja Kustfast ovat sopineet, että kaupunki ostaa asuntolarakennuksen ja sen maanvuokraoikeuden 290 000 eurolla. Kaupunki on pyytänyt ulkopuolista arviota sopimuksen pohjaksi. Kaupan myötä Vapparintie-hanke voi edetä ja Kustfast voi panostaa Axxellin kanssa korvaaviin tiloihin lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

Luovutuspäivä on tämän vuoden lukukauden päätyttyä 14.6.2025. Oppilaat ovat yleensä harjoittelussa lukukauden lopussa, ja heillä on ollut riittävästi aikaa muuttaa pois ja Kustfastilla on ollut sopivasti aikaa tyhjentää viimeiset tavarat rakennuksesta. Rakennus luovutetaan tyhjennettynä ja maanvuokrasopimus siirtyy kaupungille samanaikaisesti. Vuotuista vuokraa maksetaan kyseiseen päivään saakka.

Kauppa edellyttää muutoksia investointitalousarvioon maa- ja vesialueiden osalta. Tuon päätöksen tekee valtuusto erillisessä pykälässä.

**Liite**

Kartta

**Esittelijä**

Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättää ostaa asuntolarakennuksen (102829012W) ja siihen liittyvän maanvuokraoikeuden (laitostunnus 445-10-31-1-L1) sekä laitokset ja liittymät.

Kauppahinta on 290 000 euroa. Kauppahinta maksetaan 2 viikon kuluessa kaupan tekemisestä.

Rakennus luovutetaan tyhjennettynä eikä kauppaan sisälly irtaimistoa. Myyjä pidättää itselleen oikeuden poistaa rakennukseen kuuluvat turvavarusteet ja tekniset laitteet (4 kpl sähköisiä ovilukkoja + lukijat ja valvontakamerat; ovilukot korvataan toimivilla, tavallisilla lukoilla).

Omistusoikeus ja hallintaoikeus kohteeseen siirtyvät ostajalle 14.6.2025. Myyjä vastaa kohteeseen kohdistuvista kuluista ja maksuista hallintaoikeuden siirtymiseen saakka sekä vuoden 2025 kiinteistöverosta.

Jos hallintaoikeus ei myyjästä johtuvasta syystä siirry sovituksessa ajassa, myyjä on velvollinen suorittamaan ostajalle sopimussakkona 10 000 euroa kultakin alkavalta viikolta hallintaoikeuden siirtymiseen saakka.

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen paikan päällä ja on muutoinkin hyvin perehtynyt rakennuksen toimintaan ja kuntoon sekä asemakaavatilanteeseen.

Ostaja vastaa maanvuokrasopimuksen laitostunnuksen poistamisesta kiinteistörekisteristä.

Ostopäätös on ehdollinen ja riippuu rakennus- ja ympäristölautakunnan investointitalousarvioon tehtävästä talousarviomuutoksesta.

Maankäyttöyksikkö oikeutetaan laatimaan luovutuskirja ja täydentämään sitä tarvittavilta osin.

Kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään 30.5.2025.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

**Jakelu**

Kustfast JvB

---