

Teollisuustontin vuokraaminen Paraisten Finbynlaaksosta

214/10.00.02.02/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 01.04.2020 § 61

Valmistelija Esittelijä

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

██████████ ovat 2.3.2020 anoneet teollisuustontin 445-16-6-2 vuokraamista Finbynlaaksosta osoitteesta [Rautakatu 14](#). Tontilla on merkintä TPV1, pienteollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin pinta-ala on 5 001 m², tehokkuusluku 0,3 ja kokonaisrakennusoikeus noin 1 500 k-m². Kaupunginvaltuuston 10.6.2019 vahvistaman päivitetyn hinnoittelun mukaan tontin vuosivuokra on 2 000,40 euroa. Tontti on aikaisemmin ollut vuokrattuna, mutta edellisen vuokraoikeuden haltijan vuokrasopimus on päättynyt 28.2.2020.

Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa tulevaisuudessa 1-2 hallia automaalaamo-/korjaamorakennusta varten, ja he ovat myös tarjoutuneet siistimään edellisen vuokralaisen jäljet. Hakijat ovat vuokranneet suullisella sopimuksella osan tontista edelliseltä vuokraoikeuden haltijalta ja harjoittaneet tällä luvalla toimintaa alueella. Heillä on myös ollut sähköliittymä alueella heinäkuusta 2019 asti. Edellisellä vuokralaisella on ollut oikeus siirtää vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle, mutta alueen vuokraaminen eteenpäin tai muu alueen luovuttaminen on vuokrasopimuksen kolmannen kohdan vastaista.

Tontti on ollut vuokralla pienteollisuuskäyttöä varten maaliskuusta 1990 lähtien. Vuokrasopimus on myyty eteenpäin joitakin kertoja ja se on ollut viiden eri elinkeinonharjoittajan hallussa ennen vuokrasopimuksen umpeutumista. Vuokrasopimuksessa on klausuuli vuokralaisen rakennusvelvollisuudesta, joka on 30 % rakennusoikeudesta, mikä tässä tapauksessa tarkoittaa noin 450 k-m²:ä. Jos rakennusoikeus täyttyy, vuokralainen saa oikeuden lunastaa tontin. Mikäli tonttia ei rakenneta viiden vuoden sisällä, kaupunki voi irtisanoa sopimuksen. Tästä huolimatta tontti on edelleen rakentamaton.

Koska vuokrasopimus on päättynyt, edellinen vuokralainen on vuokrasopimuksen 3 kohdan mukaan velvollinen viemään pois laitteensa ja rakennuksensa sekä siistimään tontin. Mikäli tätä ei ole tapahtunut puolen vuoden sisällä, kaupungilla on oikeus myydä tontille jääneet laitteet yms. ja siistiä se vuokralaisen kustannuksella. Uuden vuokralaisen vuokra-aika voi alkaa vasta, kun edellinen vuokralainen on vienyt pois laitteensa ja siistinyt tontin tai kuin tälle on annettu sopimuksen mukainen aika täyttää velvollisuutensa. Tontti antaa nykyisessä tilassaan erittäin huonon vaikutelman: se on hoitamaton, villiintynyt ja siivoton ja siellä on kaikenlaista rojua siellä sun täällä. Kaupunki lähettää vuokrasopimukseen viitaten siivouskehotuksen vuokraoikeuden edelliselle haltijalle.

Edellisen vuokralaisen vuokrasopimus on ollut voimassa vuoden 2017 lopusta asti, mutta hän ei ole anonut vuokrasopimuksen jatkamista vuokra-aikana. Hän on kuitenkin 13.3.2020 anonut tontin vuokraamista ja ilmoittanut, että tarkoituksena on rakentaa halli, jossa voidaan valmistaa rakennuselementtejä. Vuokrasopimuksessa ei ole klausuulia, joka antaisi edelliselle vuokralaiselle etuoikeuden alueen uudelleen vuokraamiseen vuokrasopimuksen umpeuduttua. Kaupunginvaltuuston 14.10.2013 vahvistaman teollisuustonttien uudistetun vuokrasopimusmallin mukaan vuokralaisella on etuoikeus jatkaa tontin vuokraamisen uusimista edellyttäen, että hän on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvollisuutensa, alue luovutetaan samaan tarkoitukseen ja vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti viimeistään vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä haluavansa käyttää etuoikeuttaan. Vaikka vanhassa sopimuksessa olisikin tämä klausuuli, edellinen vuokralainen ei ole täyttänyt vaatimuksia voidakseen jatkaa vuokraamista automaattisesti.

Tämä johtaa tilanteeseen, jossa aikaisemmalla vuokraoikeuden haltijalla ei ole etuoikeutta. Teollisuusalueiden vuokraus käsitellään hakemusten saapumisjärjestyksessä niin, että aluetta ensin hakeva on etusijalla, paitsi silloin, jos kyseessä on tarjouskilpailu. Tässä vaiheessa hakijalla on oikeus vuokrata tontti edellyttäen, että hän aikoo harjoittaa toimintaa, joka vastaa suunnitelman mukaista käyttöä ja täyttää muut asetettavat vaatimukset, tässä tapauksessa vuokranantajan ja ympäristönsuojeluyksikön vaatimukset, jotka liittyvät tontin nykyiseen kuntoon.

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää vuokrata [REDACTED] teollisuustontin 445-16-6-2 pienteollisuutta ja varastorakennuksia varten ajaksi 1.9.2020-31.8.2050 kaupunginvaltuuston yritystonteille vahvistamilla ehdoilla, joita on täydennetty alla olevilla ehdoilla. Vuotuinen vuokra, 2 000,40 euroa, sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10 = 100. Vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään 31.8.2020.

Vuokralainen on velvollinen siistimään alueen 28.2.2021 mennessä vuokranantajan ja ympäristönsuojeluyksikön ohjeiden mukaisesti. Jos aluetta ei ole siistitty sovitusajassa niin, että vaatimukset täyttyvät, sopimus voidaan purkaa päättymään välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

[REDACTED] sopimussihteeri, elinkeinopäällikkö,
ympäristönsuojelupäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 61

01.04.2020

PARAISTEN KAUPUNKI
Rakennus- ja ympäristölautakunta

Kokouspäivämäärä
1.4.2020

OIKAISUVAATIMUSOHJEET JA VALITUSOSOITUS

MUUTOKSENHAKUKIELLOT ja kieltojen perusteet

Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 91 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa:

Pykälät: 43-48, 53-59, 62, 64-66

Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 89 §:n 1 mom. mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:

Pykälät: 61, 63

Hallintolainkäyttölain 5 §:n 1 mom. / muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:

Pykälät ja valituskieltojen perusteet:

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valitusviranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite ja postiosoite:

Paraisten kaupungin ympäristölautakunta, Rantatie 28, 21600 Parainen, rakennus-ymparistolautakunta(at)parainen.fi

Pykälät: 61, 63

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

VALITUS

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Valitusaika on 30 päivää.

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite:

Turun hallinto-oikeus, PL 32, Sairashuoneenkatu 2-4, 20101 Turku, turku.hao(at)oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Kunnallisvalitus, pykälät: 60

Hallintovalitus, pykälät: 51-52

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Kunnallisvalitus, pykälät:

Hallintovalitus, pykälät: 49-50

Valitusaika alkaa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta: **8.4.2020.**

Muu valitusviranomainen, osoite ja postiosoite:

Vaasan hallinto-oikeus, PL 204, 65101 VAASA, vaasa.hao(at)oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Kunnallisvalitus, pykälät:

Hallintovalitus, pykälät:

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Hallintovalitus, pykälät:

Valitusaika alkaa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta: **xx.xx.2020.**

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista / julkipanopäivästä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäville.

Rakennus- ja ympäristölautakunta

§ 61

01.04.2020

VALITUSKIRJA

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Oikeudenkäyntimaksu: Tuomioistuimaksulain (1455/2015) 2 §:n nojalla muutoksenhakijalta peritään hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu 250 euroa.

Vaasan hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmakohtainen.

VALITUSASIAKIRJOJEN TOIMITTAMINEN

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

PÄÄTÖKSEN TIEDOKSIANTO:

Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 8 / 4 2020.
§54 on ollut nähtävänä 2 / 4 2020

Päätös § 61 on annettu tiedoksi

asianosaiselle Timo ja Kimmo Veijalainen, Auvo Purmonen

postitse 8 / 4 / 2020

on luovutettu asianosaiselle _____ / _____ 2020.

Vastaanottajan allekirjoitus

Päätös § _____ on julkipantu _____ / _____ 2020.

Katarina Östman
Otteen oikeaksi todistaa

Katarina Östman
Tiedoksiantaja