

Vapparintie 4:n maanvuokrasopimuksen uusiminen / Kustfast

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.05.2025
426/10.00.02/2025

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. Kaupunki on kaupunginhallituksen päätöksellä 3.3.2025 §:ssä 48 päättänyt ostaa liiketontille (KL-9) jäävän pienemmän asuntolan, kun taas toinen, suurempi asuntola jää asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontille (AL-14). Suuremman asuntolan maanvuokrasopimus ehdotetaan uusittavan vastaamaan uutta kaavaa. Sopimus tulee voimaan, kun kaava on saanut lainvoiman ja tontti on siistitty.

Asemakaavaehdotuksen ([rakennus- ja ympäristölautakunta 5.3.2025 § 30](#)) mukaan suurempi asuntola sijaitsee 4 305 m²:n kokoisella asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontilla (AL-14), joka sallii myös majoitusmahdollisuuden. Uuden tontin kokonaisrakennusoikeus perustuu tontin kokoon ja tehokkuuslukuun 0,5 ollen 2 153 m². Tontin käyttöalueesta tulee hyvin laaja ja maanvuokrasopimukseen lisätään mahdollisuus harjoittaa majoitustoimintaa pääasiallisen asuntolatoiminnan ohella. Tämä mahdollistaa korkeamman käyttöasteen ja esimerkiksi asuntolarakennuksen käytön kesäisin. Tontille tulee liittymä ja ajo-oikeus Oraskujan kautta (pp/t).

Maanvuokrasopimus on edelleen 10 vuoden pituinen ja koskee pelkästään tällä hetkellä käytettyä rakennusoikeutta, mikä pitää indeksiin sidotun vuokran entisellä tasolla. Vuokralaisella on oikeus saada sopimus uusittua, mikäli tämä tarvitsee lisää rakennusoikeutta asuntolatoimintaa varten. Tällaisissa tapauksissa vuokraa tarkistetaan käytetyn pinta-alan mukaisesti. Vuokralaisella on myös oikeus saada pidempi, markkinaehtoinen maanvuokrasopimus, joka koskee koko kaavan mukaista rakennusoikeutta ja käyttöoikeutta. Sopimusta ei saa alivuokrata, mutta sen saa luovuttaa kolmannelle. Vuokralaisella ei ole oikeutta alueen lunastamiseen.

Parhaillaan selvitetään asemakaavan muutosalueen rakennusten purkamista ja tontin muotoilua. Olemassa olevien rakennusten purkaminen tulee ajankohtaiseksi syksyllä 2025. Vuokra-alueella on vanha autotalli, joka puretaan. Tonttia muotoillaan myös siksi, että se muodostaisi kokonaisuuden liiketontin ja palloiluhallitontin kanssa vanhan ammattikoulun purkamisen jälkeen.

Uusi maanvuokrasopimus astuu voimaan, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja tontti on laitettu kuntoon erillisen sopimuksen mukaisesti.

Kaupunki hoitaa mäennyppylän muodostamisen ja kevyen ajotien rakentamisen toiseen kerrokseen kaupungin laatiman suunnitelman mukaisesti. Lienee viisainta, että uusi maanvuokrasopimus tulee voimaan, kun autotalli on purettu, alue muotoiltu, ruoho kylvetty ja ajoyhteys rakennettu.

Liite

Maanvuokrasopimusluonnos

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066

etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää uusia maanvuokrasopimuksen Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter -kiinteistöosakeyhtiön kanssa oheisen sopimuksen mukaisesti. Uusi sopimus korvaa samasta alueesta 22.12.2020 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen.

Uusi sopimus on voimassa 10 vuotta ja se tulee voimaan, kun asemakaavamuutos 44512024001 on saanut lainvoiman ja vuokra-alue on siistitty erillisen sopimuksen mukaisesti.

Uusi maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 30.9.2025 mennessä.

Päätös

Jakelu

Hakija, kaupungingeodeetti, sopimussihteeri, tekninen päällikkö