

Teollisuushallin ja siihen liittyvän vuokra-alueen myyminen Nauvon Storskogshagenista

Kaupunginhallitus 16.06.2025 § 160
536/10.00.02/2025

Valmistelija

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

Kaupunki on loppuvuodesta 2024 ostanut osoitteessa Norrstrandintie 12, 21660 Nauvo sijaitsevan kiinteistökokonaisuuden [rakennus- ja ympäristölautakunnan 18.9.2024 §:ssä 130 tekemällä päätöksellä](#). Kauppaan sisältyi kaupungille tarpeeton hallirakennus, joka ehdotetaan myytävän yhdessä siihen liittyvän sopivan vuokra-alueen kanssa.

Kyseinen peltihalli on rakennettu vuonna 2014 ja se on kooltaan noin 300 k-m². Halli on kokonaan avonaista tilaa ilman väliseiniä, se on eristämätön ja siinä on betonilattia ja salaojitus. Hallia ei ole liitetty vesi- tai viemärijärjestelmään, mutta hallin vieressä on porakaivo. Hallilla on oma 3 x 32A -sähköliittymä. Halli sijaitsee vuonna 1972 laaditun Nauvon vanhan rakennuskaavan mukaisella teollisuusalueella, ja kaavan mukaan teollisuusrakennuspaikan on oltava vähintään 2 000 m². Teollisuusrakennusten rakennusoikeus on $e = 0.18$ ja sen lisäksi saa rakentaa katoksen $e = 0.12$. Halliin liittyvä piha-alue hallin pohjoispuolella on Nauvon rantayleiskaavassa kaavoitettu kyläalueeksi.

Halli oli täynnä romua, ja se on kevään aikana siivottu käyttö- ja myyntikuntoon. Hallia käytetään Satahanka-partioleirin säilytystilana heinäkuussa, mutta sen jälkeen kaupungilla ei ole hallille käyttöä. Nauvon elinkeinoelämän edistämiseksi olisi tärkeää, että hallin hallinta luovutettaisiin eteenpäin jollekulle yrittäjälle. Ilmoituksia kiinnostuksesta hallin vuokraamiseen on jo tullut, mutta kaupunki etsii pysyvämpää ratkaisua. Halli ehdotetaan myytäväksi yhdessä siihen liittyvän maanvuokrasopimuksen kanssa.

Vuonna 2024 hankittu kiinteistökokonaisuus on kuitenkin tarkoitus asemakaavoittaa muutaman vuoden kuluessa. Tämä tarkoittaa sitä, että maa-alue hallin ympäriltä on vuokrattava niin, että alueen asemakaavoitus on tästä huolimatta mahdollista. On hyvin todennäköistä, että Norrstrandintien vieressä oleva alue säilytettäisiin teollisuusalueena, mikä mahdollistaisi rakennuspaikan vuokraamisen. Rakennuspaikka määritellään nykyisessä kaavassa vähintään 2 000 m²:n kokoiseksi T-alueeksi. Hallin pohjoispuolella sijaitseva piha-alue on kaavoitettu kyläalueeksi, eikä se lisää rakennusoikeutta, mutta käytännön syistä se on hallille olennainen. Kommandiitti-yhtiö Cargott Kb:llä on vuoden 2025 loppuun asti vuokralla alue matkaparkkia varten samalta kiinteistöltä Saaristotien vierestä. Yhtiön toiminta sijaitsee suunnitellun vuokra-alueen ulkopuolella. Hallista on kuitenkin vedetty sähköjohto talousrakennukseen sekä vesi hallin viereisestä kaivosta matkaparkkialueelle. Tätä toimintaa varten tarvitaan omat uudet vesi- ja sähköratkaisut kaudelle 2026, jos halli myydään.

[Maanvuokrasopimus noudattaa teollisuusalueiden vakiosopimusmallia vuodelta 2025](#). Maanvuokrasopimuksen ehdoissa tuleva asemakaavamuutos otetaan huomioon seuraavasti:

Vuokra-alue koostuu 2 000 m²:n kokoisesta Tp-alueesta nykyisen kaavan vaatimusten täyttämiseksi sekä noin 1 500 m²:n kokoisesta piha-alueesta ja viiden metrin levyisestä ajoyhteydestä Norrstrandintielle. Alueen rakennusoikeus

on 360 m² + 240 m².

Vuokralaisen on tehtävä uusi sopimus, jos alueelle tulee uusi asemakaava. Jos vuokralainen ei tee uutta sopimusta, vuokralaiselle määrätään 5 x vuotuista vuokraa vastaava vuotuinen uhkasakko kultakin alkavalta vuodelta, jonka aikana asiaa ei ole hoidettu.

Vuokralainen ei saa lunastaa vuokra-aluetta.

Hallintosäännön §:n 26 kohdan 7 m mukaan kaupunginhallituksen tehtäviin kuuluu päättää kaupungin rakennettujen kiinteistöjen myymisestä. Halli ja siihen liittyvä vuokra-alue asetetaan myyntiin tarjouskilpailulla. Lopullisen myyntipäätöksen tekee kaupunginhallitus.

Vuosivuokra on aluksi 1 200 euroa.

Liite

Kartta vuokra-alue

Esittelijä

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

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa osoitteessa Norrstrandintie 12, 21660 Nauvo sijaitsevan teollisuushallin 100519263V ja siihen liittyvät liittymät ja maanvuokrasopimuksen myyntiin tarjouskilpailulla.

Maanvuokrasopimus on kaupunginvaltuuston 17.3.2025 §:ssä 17 hyväksymän teollisuuskiinteistöjen maanvuokrasopimusmallin mukainen seuraavin muutoksin:

- Vuokra-alue yhteensä 3 500 m² kiinteistöistä 445-573-6-154 ja 445-573-6-117. Alueeseen kuuluu viiden metrin levyinen ajo-oikeus alueelle Norrstrandintieltä. Vuokra-alue ja ajo-oikeus ovat liitekartan mukaiset.
- Vuokra-aika on 30 vuotta ja se alkaa 1.1.2026.
- Indeksiin sidottu vuosivuokra on aluksi 1 200 euroa.
- Alue vuokrataan käytettäväksi elinkeinon harjoittamiseen voimassa olevan kaavan mukaisesti, alueelle ei saa rakentaa asuntoja.
- Rakentamisvelvoite on täytetty nykyisen hallin myötä.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta lunastaa aluetta.
- Vuokralainen on tietoinen siitä, että alueelle tehdään asemakaavamuutos, joka voi johtaa vuokralaisen alueen supistumiseen tai laajentumiseen.
- o Vuokralainen on velvollinen tekemään uuden korvaavan maanvuokrasopimuksen, jos alueen asemakaavaa muutetaan.
- o Sopimus tehdään kaavan mukaiseen teollisuustontin kokoon perustuen teollisuustonttien maanvuokrasopimusmallin mukaisesti.
- o Vuokra päivitetään senhetkisen teollisuustonttien arvon arvioinnin mukaisesti.
- o Kun vuokra-alue vastaa asemakaavan mukaista tonttia, haltijalla on oikeus lunastaa tontti voimassa olevien ehtojen mukaisesti.
- o Jos vuokralainen ei ole tehnyt uutta maanvuokrasopimusta kuuden kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle 5 x vuotuista vuokraa vastaavan vuotuisen uhkasakon kultakin alkavalta vuodelta, jonka aikana asiaa ei ole hoidettu.

Päätös

Jäsen Markku Orell ehdotti puheenjohtaja Gunilla Granbergin kannattamana, että kaupunginhallitus palauttaa asian selvennystä varten.

Kaupunginhallitus palautti asian yksimielisesti.

Jakelu

Maankäyttöinsinööri PL, tekninen johtaja MJ, ylläpitoinsinööri ML

