Alueen vuokralle antaminen varastorakennusta varten Houtskarin Näsbystä

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2026 § 105
863/10.00.02/2026

Valmistelija Sopimussihteeri Johanna Harmaa, puh. 040 488 5916
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Houtskärs El Ab on paikallinen yritys, joka suorittaa pääasiassa sähköasennuksia eri puolilla saaristoa. Yrityksen perusti kaksi henkilöä vuonna 2012. Sen jälkeisinä vuosina toiminta on kasvanut, ja kesäkuussa 2026 henkilöstövahvuus oli yhteensä yhdeksän henkilöä. Yhtiö vuokraa tällä hetkellä tiloja varastoa, toimistoa ja sosiaalitiloja varten, mutta nykyiset tilat eivät enää ole toiminnan tarpeiden kannalta riittävät. Toiminnan kehittämiseksi yhtiö tarvitsee omat varasto- ja toimistotilat.

Hakija on pidemmän aikaa käynyt kaupungin kanssa keskusteluja mahdollisista rakennuspaikoista. Paraisten kaupungilla ei tällä hetkellä ole vapaita kaavoitettuja toimintatontteja Houtskarissa. Yhtiö osoitti aikaisemmin kiinnostusta kaupungin hakevaraston vieressä sijaitsevaa aluetta kohtaan, mutta alueen ei arvioitu soveltuvan varastotoimintaa varten, koska alueella ei ole kunnallista vesi- eikä viemäriverkkoa, ja viereinen toiminta aiheuttaa alueelle jossain määrin ääni- ja pölyhaittaa.

Yhtiö on nyt anonut noin 5 000 m^2:n kokoisen alueen ostamista kiinteistöstä Fjällback 445-665-5-10 Näsbystä (Saverkeitintie 19). Kaupungin yritystontteja koskevana käytäntönä on, että alue annetaan ensisijaisesti vuokralle. Kun alue on rakennettu vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti, vuokralaisella on mahdollisuus lunastaa alue.

Alueella sijaitsee vanha lato, jota on aikaisemmin käytetty varastorakennuksena. Yhtiön tarkoituksena on ensivaiheessa kunnostaa olemassa oleva rakennus varastotarkoitukseen korjatakseen nopeasti akuutin tilanpuutteen. Pidemmällä aikavälillä yhtiö suunnittelee rakentavansa alueelle uuden varastohallin toimistotiloineen.

Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alueen merkintä on M. Alue on kaavamääräysten mukaan tarkoitettu ensisijaisesti maatalouselinkeinojen ja muun elinkeinotoiminnan harjoittamiseen. Yleiskaavan merkintä ja alueen sijainti huomioon ottaen suunnitellun toiminnan ei voida katsoa olevan selvässä ristiriidassa alueen ensisijaisen käyttötarkoituksen kanssa. Suunnitellun hallin kaavamääräysten mukaisuus sekä muut rakentamisen edellytykset ratkaistaan kuitenkin lopullisesti hankkeen vaatimien viranomaislupien käsittelyn yhteydessä.

Koska edellytykset rakennushankkeen toteuttamiseksi vahvistetaan lopullisesti vasta lupaharkinnan yhteydessä, vuokrasopimukseen on tarkoituksenmukaista lisätä ehto, jonka mukaan vuokrasopimus päättyy, jos hankkeen toteuttamista varten vaadittavia lupia ei myönnetä.

Rakennusjärjestyksen mukaan elinkeinotoimintaa varten käytettävän alueen tulee olla toiminnan laajuuden kannalta riittävän suuri. Kokonaisrakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukaan korkeintaan 15 prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta.

Riippumaton arvioija on arvioinut kyseessä olevan alueen samojen periaatteiden mukaan, joita sovelletaan kaupungin muihin toiminta- ja teollisuusalueisiin. Markkina-arvon on arvioitu olevan 2 euroa neliömetriltä. Noin 5 000 m^2:n kokoisen alueen kohdalla tämä vastaa 10 000 euron luovutusarvoa.

Olemassa olevalla ladolla arvioidaan olevan rajallinen taloudellinen arvo ja sitä voidaan käyttää lähinnä yksinkertaisiin varastotarkoituksiin. Rakennus luovutetaan vuokra-alueen osana ilman vaikutusta vuokraan.

Vuotuinen vuokra on 5 prosenttia alueen luovutusarvosta. Vuotuinen vuokra on näin ollen 500 euroa.

Alueella ei ole kunnallista vesi- eikä viemäriverkkoa. Yhtiö on saanut kaupungin vesihuollosta tiedon arvioiduista liittämiskustannuksista ja se on tietoinen liittämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunkikehityslautakunnalla on hallintosäännön §:n 31 mukaan oikeus päättää muiden maa- ja vesialueiden kuin asemakaavoitettujen tonttien vuokralle antamisesta tai muusta luovuttamisesta enintään 30 vuoden ajaksi.

Liite

Kartta

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa vuokralle Houtskärs El Ab:lle noin 5 000 m2:n kokoisen alueen kiinteistöstä Fjällback 445-665-5-10 Näsbystä (Saverkeitintie 19) varasto- ja toimistotoimintaa varten.

Vuokra-alueeseen kuuluu alueella olemassa oleva lato. Vuokra-alue käy ilmi oheisesta kartasta.

Vuokra-aika on 30 vuotta. Indeksiin sidottu lähtövuokra on 500 euroa vuodessa.

Luovutus tapahtuu valtuuston vahvistamien yritystontteja koskevien ehtojen mukaisesti. Koska aluetta ei ole asemakaavoitettu, vuokrasopimuksen rakentamisvelvoite määräytyy rakennusjärjestyksen ja lupamenettelyssä hyväksyttyjen piirustusten perusteella asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan.

Vuokrasopimukseen lisätään seuraavat ehdot:

- Olemassa olevaa latoa ei oteta huomioon vuokraa vahvistettaessa. Vuokra-alueen mahdollisessa lunastuksessa olemassa olevan ladon omistusoikeus siirtyy ilman erillistä korvausta.
- Vuokralainen on tietoinen siitä, että alueella ei ole kunnallista vesi- eikä viemäriverkkoa.
- Jos hankkeen toteuttamista varten tarvittavia viranomaislupia ei myönnetä ja kielteinen päätös on saanut lainvoiman, vuokrasopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista siitä päivästä lukien, jolloin päätös on saanut lainvoiman.

Sopimus on allekirjoitettava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös tarkastettiin välittömästi.

Jakelu Houtskärs El Ab, sopimussihteeri JH

_____