

Vuokrasopimuksen uusiminen Kalkholmenin kaupunginosassa / Bostadsaktiebolag Pargas Villa Fridhem -asunto-osakeyhtiö

550/10.00.02.05/2019

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.02.2020 § 17

**Valmistelija
Esittelijä**

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

Bostadsaktiebolag Pargas Villa Fridhem haluaa jatkaa nykyistä, 31.12.2022 päättyvää vuokrasopimustaan 30 vuodella. Hakijalla on vuokralla noin 1 940 m²:n kokoinen alue, joka vastaa jotakuinkin Kalkholmenin kaupunginosan korttelia 3 Skräbbörentien ja Koulukadun välissä. Nykyinen vuokra vuonna 2019 oli 140,10 euroa. Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 5 mainitun vuokra-ajan päättyessä saada alue uudelleen vuokralle.

Mitä alueen kaavaan tulee, Etelä-Keskustan kortteleiden 1-10 ja 12 asemakaava vahvistettiin 3.1.1996. Sen mukaan korttelilla on merkintä A/s-1, asuinrakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja jolla ympäristö on säilytettävä. Asemakaava sallii korttelin rakennusten käytön myös veneilyä ja retkeilyä palvelevina majoitustiloina. Asuinrakennukset ovat tietyiltä osin suojattuja (sr-4), mikä tarkoittaa sitä, että muutostyöt on tehtävä ja uudet rakennukset rakennettava korttelin luonteelle tyypillisesti.

Hakija omistaa alueen asuinrakennukset lukuun ottamatta yhtä yksityishenkilön omistamaa asuntoa. Aikaisemmin rakennukset omisti kaupunki, mutta asuinrakennukset on sittemmin lunastettu vuokrasopimuksen lunastuslausekkeen perusteella. Se on puolestaan vaikuttanut vuokraan. Kun vuokrasopimus alkoi vuonna 1988, vuotuinen vuokra oli 5 000 markkaa, mutta jos vuokraoikeuden haltija lunastaa kaikki alueen rakennukset, vuotuista vuokraa lasketaan 500 markkaan. Vuokra on ollut sidottuna elinkustannusindeksiin, mutta vuokrasopimuksessa on myös ollut lausekkeitä, jotka ovat rajoittaneet vuokran korottamista vuokra-ajan alussa.

Nykyinen vuokra-alue koostuu useista eri kiinteistöistä, ja alue suurenee uudessa sopimuksessa niin, että se seuraa Kalkholmenin kaupunginosan korttelin 3 asemakaava-alueen (24) rajoja. Korjaus olisi mahdollista tehdä myös nykyisen sopimuksen mukaisesti. Kohdassa 4 mainitaan, että vuokra-alueen rajat korjataan, jos asemakaava-alueen rajat muuttuvat, ilman vaikutusta muihin vuokraehtoihin.

Nykyinen vuosivuokra on huomattavasti alhaisempi kuin keskustassa sijaitsevan asuntoalueen käyvän arvon taso. Uudistetun vuokran lähtöhinta on vastaavan alueen nykyinen käypä arvo. Vuokran korotus tulee olemaan prosentuaalisesti hyvin suuri, mutta se ei muuta sitä tosiasiaa, että edellisen sopimuksen vuokra oli paljon käypää hintaa alhaisempi ja että muutoksen jälkeen hakija maksaa

markkinahinnan mukaista vuokraa, kuten muutkin kaupungin tonttien vuokralaiset.

Yksityishenkilöille vuokrattaville pientalotonteille (AO ja AP) kaupunginvaltuusto vahvasti vuotuiseksi vuokraksi 5 % myyntihinnasta. Tässä tapauksessa voitaisiin käyttää samaa prosenttia, vaikka kyseessä on vuokraus asunto-osakeyhtiölle.

Tontin pinta-ala on noin 2 145 m², sen asemakaavamerkintä on A/s-1 ja alueen asuinrakennusten kokonaisrakennusoikeus on 380 k-m² + 65 k-m² talousrakennukset. Se antaa suhteellisen alhaisen tehokkuusluvun e = 0,17, vaikka tontti on keskellä keskustaa.

Valoniemen omakotitalotonttien keskimyyntihinta on noin 24,9 euroa/m², Aurinkokaaren ja Kirkkomalmin noin 50 euroa/m². Koivuhaan ja Söderbyn rivitalotonttien hinta on ollut noin 20 euroa/m².

Kaupunginvaltuuston asemakaavoitettujen tonttien myyntihintaa koskevan päätöksen 3.4.2012 § 41 mukaan AP-tonttien ja tontin osien myyntihinta on 80-250 euroa/k-m². Samaa hintahaarukkaa käytetään Kirkkosalmenrannan tonteille. Alueella sijaitsevien Aurinkokaaren kiinteistöjen myyntihinnaksi on vahvistettu 100-200 euroa/k-m².

Tontti on melko iso suhteessa rakennusoikeuteen ja se sijaitsee yhdellä Paraisten keskeisimmistä paikoista, minkä vuoksi on perusteltua, että tonttien arvo on haarukan yläpäässä. Koska tontit ovat suojeltuja ja alueen kehittämismahdollisuudet ovat melko rajalliset, neliökohtainen hintataso pysyy alhaisempana kuin Aurinkokaarella ja Vanhalla Malmilla.

Kohtuullinen hinta voisi olla 175 euroa/k-m², eli 66 500 euroa tai 30,2 euroa/m², mikä tarkoittaa 3 325 euron vuokraa vuodessa.

Oheismateriaali

Kartta

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää, että Bostadsaktiebolag Pargas Villa Fridhemin nykyistä vuokrasopimusta jatketaan niin, että Kalkholmenin kaupunginosan kortteli 3, joka muodostuu noin 2 145 m²:n kokoisesta osasta nykyisiä kiinteistöjä 445-500-1-1, 445-475-2-141, 445-500-1-77 ja 445-475-2-174, vuokrataan hakijalle asuinrakennus- ja majoituskäyttöön 31.12.2050 saakka. Alue käy ilmi oheisesta kartasta. Vuokra on 3 325 euroa vuodessa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100. Asunto-osakeyhtiöllä ei ole oikeutta vuokra-alueen lunastamiseen. Vuokrasopimus on muilta osin kaupunginvaltuuston hyväksymän omakotitalotonttien sopimusmallin mukainen. Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös

Tiedoksianto lopullisen päätöksen jälkeen

Hakija, sopimussihteeri