

Anomus lisämaan ostosta Österretaisissa sijaitsevalle telakalle, Oy Korpo Marin Service Ab

384/10.00.02.04/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.06.2020 § 102

**Valmistelijä
Esittelijä**

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

Oy Korpo Marin Service Ab anoo lisämaan ostamista liitettäväksi yhtiön omistamaan kiinteistöön Korppoo-Nauvo-lauttapaikan vieressä yhdessä kaupungin kanssa työstetyn ehdotuksen mukaisesti. Kyseessä on noin 1 400 m²:n kokoinen alue kaupungin omistamasta kiinteistöstä 445-651-1-30. Hakija ehdottaa, että lisäalueen myyntihinta olisi 1 euroa/m², koska lisäalue on kallioista, yhtiö on paikallinen ja koronapandemialla on ollut negatiivisia taloudellisia vaikutuksia yhtiön toimintaan.

Hakijan lisämaan tarve on syntynyt, kun on havaittu, että kaksi yhtiön uusista halleista sijaitsee kaupungin kiinteistöllä. Rakennuksille ei ole haettu lupaa ennen niiden pystyttämistä. Nyt hakija anoo riittävää lisäaluetta, jotta halleille olisi mahdollista saada myönnettyä rakennuslupa. Asemakaava-alueen ulkopuolella vaaditaan, että etäisyyden rakennuksesta kiinteistön rajaan on oltava vähintään 5 metriä. Tämä on siis lähtökohta lisäalueen määrittelemiselle. Kaupungin puolelta on samalla ehdotettu, että hakija ostaisi lisäksi pari kulmausta paikasta, jossa telakan pysäköintialuetta on laajennettu hieman kaupungin kiinteistön puolelle.

Korppoon rantayleiskaavan mukaan Österretaisin lauttapaikan vieressä Saaristotien ja Telakkarannan välissä sijaitsee noin 30 hehtaarin kokoinen yritysalue (T). Alue on tarkoitettu pienteollisuudelle ja muulle yritystoiminnalle. Kaavassa ei ole erikseen määriteltyä rakennusoikeutta, minkä myötä rakennusoikeus saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennustehokkuus on matalampi kuin asemakaavoitetuilla alueilla sijaitsevilla kaupungin omistamilla teollisuusalueilla Paraisten kunta-alueella, jossa tehokkuusluku on 15-30 %, tai Nauvossa, jossa rakennusoikeus on enintään 40 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Kaupunginvaltuuston 22.3.2011 §:ssä 17 tekemän päätöksen mukaan yleiskaavoitetuilla alueilla jo olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteydessä olevan lisämaan hintahaarukka on 2-6 euroa/m². Hintahaarukkaa voidaan soveltaa myös vuokrattaessa uusia rakennuspaikkoja yritystoimintaa varten. Erityisen arvokkaiden alueiden, kuten esimerkiksi rantaan rajautuvien alueiden, kohdalla rakennus- ja ympäristölautakunta voi päättää korkeammasta hinnasta.

Lisäalue sijaitsee yritystoiminnan kannalta arvokkaassa paikassa Korppoossa, kiinni Saaristotiessä ja lähellä lauttapaikkaa, mikä puoltaa hinnan asettamista hintahaarukan yläpäähän, mutta toisaalta taas kyse on lisäalueesta, jonne tuleva rakennusoikeus on hyvin alhainen, eikä alue rajoitu rantaan.

Asemakaavoitetuilla alueilla sijaitsevien kaupungin teollisuustonttien myyntihintaa päivitettiin vuonna 2019. Myyntihinta määriteltiin asettamalla maapohjalle perushinta ja rakennusoikeudelle ja toimitilatonteille lisähinta. Paraisten kunta-alueen teollisuustonttien myyntihinnaksi vahvistettiin 4,5-10,8 euroa/m² ja Nauvon kunta-alueen teollisuustonttien myyntihinnaksi 9,9 euroa/m². Nauvossa sijaitsevan tontin perushinta oli 2 euroa/m², mutta hintaa nosti tontin suuri rakennusoikeus. Koska lisäalue ei rajoitu suoraan rantaan, sen kohdalla voitaisiin soveltaa samaa maapohjan hintaa kuin Nauvossa eli 2 euroa/m², ja kun otetaan huomioon rakennusoikeus samalla tavoin kuin muiden teollisuusalueiden kohdalla, Österretaisin lisäalueen myyntihinnaksi saadaan 4 euroa/m² (2 euroa/m² + 20 euroa/k-m² * 0,1 k-m²/m²). Tämä tarkoittaisi koko lisäalueen osalta yhteensä 5 600 euroa.

Liite

19. Kartta

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myydä Oy Korpo Marin Service Ab:lle noin 1 400 m²:n kokoisen alueen kiinteistöstä 445-651-1-30 oheisen kartan mukaisesti. Kauppahinta on 5 600 euroa. Alueella kasvavat puut sisältyvät kauppaan. Lohkomiskustannuksista, kaupanvahvistajan palkkiosta ja muista kauppaan liittyvistä maksuista ja veroista vastaa ostaja. Kauppakirjan laatii kaupunki. Kauppa allekirjoitetaan ennen 1.11.2020.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Hakija, kiinteistösihteeri AJ