

Anomus vuokrasopimuksen jatkamisesta Mustfinnissä / Paraisten Telakka

524/10.00.02.05/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.10.2020 § 158

**Valmistelija
Esittelijä**

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

Paraisten Telakka on anonut nykyisen vuokrasopimuksen jatkamista Mustfinnin [Malmuddenilla](#) 31.12.2030 saakka. Yrityksen sopimus on tehty vuonna 1996 ja sitä on jatkettu vuonna 2003. Sopimus koskee noin 2,28 hehtaarin kokoista aluetta kaupungin omistamalla kiinteistöllä 445-467-1-22. Aluetta käytetään telakkateollisuustoimintaan, ja nykyinen sopimus loppuu 31.12.2020.

Paraisten Telakka on osa Riverco Groupia, joka tekee risteilyalusten korjaus- ja muutostöitä sekä alihankintatöitä telakkateollisuudelle. Yrityksellä on pääkonttori Turussa, mutta se joutuu muuttamaan, koska kyseinen alue muutetaan asuinrakennusalueeksi. Suurimmaksi osaksi toiminta siirretään Raisioon, mutta osa saatetaan siirtää Paraisille. Paraisilla tehdään enimmäkseen metallitöitä, ja viiden viime vuoden aikana keskimäärin ainoastaan seitsemän 10–20 metrin venettä on ollut telakoituna erilaisia korjaustöitä varten. Yritys työllistää parhaimmillaan noin 20–30 henkilöä. Useimmat siellä työskentelevät ovat tiettyihin projekteihin palkattuja alihankkijoita. Sopimuksen edellisen jatkamiskerran jälkeen hakija on investoinut alueeseen rakentamalla maalaushallin sekä peruskorjaamalla nosturin, venetelakan ja vetolavetin. Ympäristön näkökulmasta hakija ilmoittaa, että he maalaavat osansa suurimmaksi osaksi muualla, ja jos he maalaavat tuotteita paikan päällä, siihen tarkoitukseen on halli.

Kyseinen alue on niemi Mustfinnin malmilla, jolla ei ole kaavaa. Viimeksi kun vuokrasopimusta piti jatkaa, kaupunki valmisteli Ålön osayleiskaavaa. Kyseisessä kaavassa alue oli kaavoitettu RM-alueeksi eli matkailua ja virkistystä palvelevaksi alueeksi, jolla oli yhteensä 4 300 k-m² rakennusoikeutta. Valmistelussa ympäristölautakunnalle vuonna 2003 arvioitiin, että vuokrasopimusta voitiin jatkaa kaavamuutoksesta huolimatta, koska kaavan mukainen käyttötarkoituksen muutos oli suunniteltu pitkälle aikavälille. Kaava on sittemmin kumottu eikä kaupungilla ole erityisiä suunnitelmia alueelle.

Aluetta on käytetty elinkeinon harjoittamiseen, mikä tarkoittaa sitä, että ilman nimenomaista kaavan mukaan vahvistettua rakennusoikeutta alueella on tähän käyttötarkoitukseen rakennusoikeutta enintään 10 prosenttia kiinteistön koosta, mikä tässä tapauksessa tarkoittaa 2 280 k-m². Vuonna 2019 vuokra oli 12 403,83 euroa, mikä suorana tuottona ja viiden prosentin tuottovaatimuksella antaa maan nykyarvoksi 248 000 euroa. Tämä on noin 10,9 euroa/m² eli samaa neliöhintaluokkaa kuin Lehtiniemellä ja Norrbyssä sijaitsevilla teollisuustonteilla.

Alue ei ole yhtä keskeisellä paikalla eikä sillä ole yhtä paljon rakennusoikeutta, mutta se on arvokas paikka, kun huomioidaan, että alueelta on suora yhteys rantaan ja Airistolle ja että alueen vaihtoehtoinen käyttötarkoitus voisi olla arvokas.

Liite

2. Kartta

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että vuokrasopimusta Paraisten Telakka Oy:n kanssa jatketaan niin, että se on voimassa 1.1.2021–31.12.2030. Alue, vuokra ja muut ehdot edellisen sopimuksen mukaisesti.

Sopimus allekirjoitetaan viimeistään 31.12.2020.

Päätös

Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että vuokrasopimusta Paraisten Telakka Oy:n kanssa jatketaan niin, että se on voimassa 1.1.2021–31.12.2030. Alue, vuokra ja muut ehdot edellisen sopimuksen mukaan, paitsi että kaupunginvaltuuston 19.11.2002 §:ssä 100 tekemä lisäys työntekijöiden asuinpaikkakunnasta poistetaan.

Esittelijän muutettu ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Sopimussihteeri, ympäristönsuojelupäällikkö, kaavoituspäällikkö