

Ansökan om förlängning av arrende i Mustfinn / Pargas Varv

524/10.00.02.05/2020

Bygg- och miljönämnden 14.10.2020 § 158

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066

FöredragandeStadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
förnamn.efternamn@pargas.fi

Pargas Varv har ansökt om att få förnyat deras nuvarande arrendeavtal vid [Malmudden](#) i Mustfinn till och med den 31.12.2030. Deras avtal har ingåtts 1996 och förlängts 2003, avtalet gäller ett ca 2,28 ha stort område på stadens ägda fastighet 445-467-1-22. Området används för industriverksamhet inom varvsindustrin och det nuvarande avtalet går ut den 31.12.2020.

Pargas Varv är en del av Riverco Group som gör reparationer och ändringsjobb på kryssningsfartyg samt underleverantörsarbeten för varvsindustrin. De har sitt huvudsäte i Åbo men kommer att behöva flytta p.g.a. att området var de har deras verksamhet kommer att ändras om till bostadsbyggnader. Till största delen flyttas verksamheten till Reso men även en del kan komma att flytta till Pargas. I Pargas gör man mest metallarbeten och de senaste 5 åren har man i medeltal haft endast 7 st, 10-20 meters båtar dockade för olika reparationsarbeten. Företaget sysselsätter som mest ca 20-30 personer. De flesta som jobbar där är underleverantörer som är anställda för specifika projekt. Sedan förra förlängning av avtalet har sökanden investerat i området när de har byggt om en målningshall på området, grundrenoverat en lyftkran, en slip och en draglavett. Ur miljöhänsende uppger sökanden att de målar sina delar till största del på annan ort och om de målar produkter på plats så har de en hall för det ändamålet.

Området i fråga är en udde vid Mustfinnmalmarna som saknar plan. När arrendeavtalet senaste skulle förnyas höll staden på att bereda Ålö delgeneralplan. I den planen hade området planerats som Rm-område, område som betjänar turism och rekreation, med en sammanlagd byggrätt som uppgick till 4 300 m²vy. I beredningen till miljönämnden 2003 bedömde man att arrendeavtalet trots planändringen kunde förlängas för att ändringen av användningsändamålet enligt plan var tänkt på ett långt perspektiv. Planen har sedermera fallit och staden har inga specifika planer för området.

Området har använts för näringsidkande, det betyder att utan specifik byggrätt fastställd enligt plan har området byggrätt för ändamålet upp till 10 % av fastighetens storlek, vilket i detta fall betyder 2 280 m²vy. År 2019 var arrendeavgiften 12 403,83 € vilket genom direktavkastning, med 5 % avkastningskrav, ger ett nuvärde på ca 248 000 € för marken, vilket är ca 10,9 €/m². Det är i storleksordning samma kvadratmeterpris som industritomterna i Lövnäs och Norrby. Området ligger inte lika centralt och har inte lika hög byggrätt men det är en värdefull plats med tanke på att området har direkt kontakt till strand och Erstan samt att området kan ha en värdefull alternativ användning.

Bilaga	2. Karta
Förslag	<p>Bygg- och miljönämnden besluter förnya arrendeavtalet med Pargas Varv Ab så att det t.o.m. 1.1.2021-31.12.2030. Området, arrendepriset och övriga villkor enligt tidigare avtal.</p> <p>Avtalet undertecknas senaste den 31.12.2020.</p>
Beslut	<p>Föredraganden ändrade sitt förslag att lyda enligt följande:</p> <p>Bygg- och miljönämnden besluter förnya arrendeavtalet med Pargas Varv Ab så att det är i kraft 1.1.2021-31.12.2030. Området, arrendepriset och övriga villkor enligt tidigare avtal förutom att tillägget som gjordes av stadsfullmäktige 19.11.2002 §100 om arbetarnas boningsort stryks.</p> <p>Föredragandens ändrade förslag godkändes.</p> <hr/>
Delgivning	Avtalssekreteraren, miljövårdschef, planläggningschef