

Anomus Norrbyssä sijaitsevan alueen vuokraamisesta joulukuusiviljelmää varten / AO-Forestservice Ab Oy

431/10.00.02.05/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.06.2020 § 105

**Valmistelija
Esittelijä**

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

AO-Forestservice Ab Oy anoo joulukuusiviljelmää varten vuokralle 10 vuodeksi noin 1,18 hehtaarin suuruista aluetta [Saaristotien ja Välitien välissä](#) sijaitsevista kaupungin omistamista kiinteistöistä sekä pysäköintialuetta varten aluetta Norrbyn rantatien vierestä.

Hakija on suunnitellut pitävänsä alueella joulukuusiviljelmää 10 - 15 vuotta. Ajatuksena on, että kun kuuset ovat saavuttaneet riittävän pituuden ja ovat kerättävissä, hakija myy ne kaada itse joulukuuseksi -toimintaperiaatteella. Kuuset istutetaan alueelle riveihin noin 1,5 metrin välein vaihteittain kolmen vuoden kuluessa. Jotta kuuset kasvaisivat hyvin ja alue säilyisi siistinä, taimien ympäriltä niitetään ruoho kaksi kertaa vuodessa. Kuuset ovat saavuttaneet täyden pituuden 8 - 10 vuoden päästä.

Kyseinen alue muodostuu pohjoisessa yleisestä alueesta 445-21-9903-0, joka voimassa olevan asemakaavan mukaan on kaavoitettu urheilualueeksi Vältiestä etelässä kulkevaan laskuojaan. Ojan eteläpuolella yleinen alue on kaavoitettu puistoksi. Lähin tie on kiinteistöllä 445-21-9906-0, joka on liikennealuetta. Liikennealueeseen kuuluu myös määräala kiinteistöstä 445-508-2-2 ja osa kiinteistöistä 445-473-1-112. Keskustan yleiskaavaluonnoksessa alue laskuojan pohjoispuolella on kaavoitettu asuinalueeksi, mutta laskuojan ja Saaristotien välinen alue on edelleen kaavoitettu puistoksi. Muita kaavallisia muutoksia, jotka voivat koskea aluetta, ovat Norrbyn liikennejärjestelyt, joita tullaan selvittämään lähiaikoina, ja aluetta tai sen osaa saatetaan tarvita sopimusaikana katu- tai liikennealueeksi, mikä otetaan huomioon sopimuksessa.

Tällä hetkellä alue on kesannolla olevaa peltoa ja tien varressa kasvaa jokunen puu. Alue on hyväksytyn hoitosuunnitelman mukaan määritelty avoimeksi alueeksi, joka kuuluu hoitoluokkaan B, mikä tarkoittaa sitä, että aluetta hoidetaan poistamalla pensaat ja pienet puut niityltä säännöllisin väliajoin. Kaupungin puistoja hoitava puistoyksikkö suhtautuu ehdotukseen myönteisesti, mutta se asettaa toiminnalle vaatimuksia: Hakija poistaa omalla kustannuksellaan alueella nyt kasvavat puut sen jälkeen, kun kaupunki on ilmoittanut hyväksyneensä puunkaatoiluvan. Jotta toiminta soveltuisi kaupunkikuvaan, hakija istuttaa kaupunginpuutarhurin ohjeiden mukaisesti metsätammia (*Quercus robur*) 15 metrin välein Saaristotien vastaiselle rajalle. Tammet suojataan hirvieläimiltä 1,5 metrin korkeuteen. Hakija vastaa vuokra-alueen ennallistamisesta myös siten, että joulukuusten kannot ja juuret poistetaan jyrsimellä tai äkeellä tai kaivamalla ne ylös. Alue on jätettävä niin tasaiseksi, että se voidaan niittää niittokoneilla.

ELY-keskus on antanut lausuntonsa ja ilmoittanut tienpitäjän taholta hyväksyvänsä joulukuusiviljelmän tien reunassa, kunhan etäisyys tiehen pidetään riittävänä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että viljelmän on sijaittava vähintään kolmen metrin päässä tieojan ulkoreunasta, tai jos välissä on vain luiska, viljelmän on sijaittava kolmen metrin päässä kohdasta, jossa luiska muuttuu tasamaaksi.

Koska yleiskaavan mukainen urheilukenttäosa ehdotetaan muutettavan asuinalueeksi, kaupungin ei ole erityisen järkevää antaa kyseistä osaa vuokralle tässä vaiheessa. Jäljelle jäävä eteläosa on pinta-alaltaan noin 6 000 m². Pysäköintialueen rakentaminen vilkkaasti liikennöidyn Norrbyn rantatien risteyskseen viereen ei ole liikenteen kannalta turvallinen vaihtoehto. Alue rajoittuu koillisessa katuun (Pikkukuja) ja toiminnasta aiheutuva vähäinen liikenne voisi tapahtua sen kautta.

Hakijalla on kolme muuta joulukuusiviljelmää, kaksi sijaitsee peltomaalla Vånossa ja Ersbyssä ja viimeinen sijaitsee voimajohtokadun alla Gunnarsnäsissä. Näissä paikoissa vuotuinen vuokra on perustunut normaaliin peltovuokraan 150-200 euroa/ha/vuosi. Hakija voi ajatella maksavansa 6 000 m²:n kokoisesta alueen osasta 150 euroa vuodessa.

Hakijan hallussa oleviin muihin joulukuusiviljelmiin verrattuna tämä alue on keskeisemmällä ja näkyvämmällä paikalla ja asemakaavoitettu puistoalueeksi, mutta sen hoitoluokka ei kuitenkaan ole korkea eikä sille ole tulevaa käyttöä.

Kaupunki on luovuttanut asemakaavoitettuja puistoalueita myös maisemanhoitoon. Ne ovat suurehkoja alueita, jotka on kaavoitettu puistoksi ja joita hoidetaan laiduntamalla. Alueilla saatetaan pitää laiduntamassa lampaita tai hevosia. Näistä kaupunki on pyytänyt nimellisen summan. Tällainen toiminta mahdollistaa alueiden nopean ennallistamisen ilman sen suurempia toimenpiteitä, jos kaupunki tarvitsee alueet käyttöönsä.

Koska alueen toiminta ja käyttö ovat kaavan mukaisia, mutta alue olisi hoidetumpi kaupungin hoitoluokkaan verrattuna ja kaupungilla on omat vaatimuksensa alueelle sijoitettavista koristepuista, voisi vuokra olla 180 euroa vuodessa.

Oheismateriaali

Kartta

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa AO-Forestservice Ab Oy:lle vuokralle joulukuusiviljelmää varten noin 6 000 m²:n suuruisen alueen, osan rekisteriyksiköistä 445-21-9903-0, 445-21-9906-0 ja 445-473-1-112 sekä määräalan kiinteistöstä 445-508-2-2 oheisen kartan mukaisesti. Sopimusaika on 10 vuotta ja vuotuinen vuokra 200 euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Viljelmä perustetaan ja lopetetaan kaupunginpuutarhurin ja ELY-keskuksen lausuntojen ja ohjeiden mukaisesti. Joulukuusten viljely vuokra-alueella tapahtuu vuokranottajan omalla vastuulla.

Jos kaupunki tai valtio ennen sopimuksen päättymistä tarvitsee alueen katu- tai liikennealueeksi, vuokranottaja on velvollinen luovuttamaan alueen tai osan siitä tähän tarkoitukseen. Vuokranottajalla on tällöin oikeus saada korvaus niistä taimista, jotka on poistettava ennenaikaisesti, mutta vain taimihintaan.

Vuokra-alueeseen ei kuulu rakennusoikeutta. Vuokranottajalla ei ole oikeutta sijoittaa vuokra-alueelle kilpiä tai laitteita muuten kuin tilapäisesti joulukuusenmyynnin yhteydessä vuosittain marras-joulukuussa vuodesta 2028 alkaen niin kauan kuin sopimus on voimassa.

Vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään 31.10.2020.

Päätös

Puheenjohtaja ehdotti asian palauttamista soveltuvamman alueen selvittämiseksi ja tarjoamiseksi joulukuusiviljelmää varten asemakaavoitetun alueen ulkopuolelta ja kauempaa Saaristotiestä. Lautakunta yhtyi ehdotukseen ja palautti asian.

Tiedoksianto

Hakija, sopimussihteeri, yhdyskuntainsinööri, kaupunginpuutarhuri