

Alueen vuokraaminen luovuuskeskuksen yhteydestä koulurakennusta varten Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter -kiinteistöosakeyhtiölle

Kaupunginhallitus 08.03.2021 § 69

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter (Kustfast) tarvitsee Axxellin Koulukadulle sijoittuvaa toimintaa varten vuokralle osan kaupungin Koulukadulla omistamasta YO-tontista 445-18-3-1 noin 3 000 kerrosalaneliömetrin (k-m²) suuruista koulurakennusta varten. Maanvuokrausjärjestely on mainittu aiesopimuksessa "Vapparintien ja Koulukadun maanomistus-, vuokraus- ja maanvuokrausjärjestelyt", jonka kaupunginhallitus vahvisti 29.6.2020 §:ssä 129.

Aiesopimuksen kohdan 5.1. mukaan Kustfast vuokraa tontin kaupungilta ja rakentaa erillisen koulurakennuksen Axxellin tarpeisiin. Rakennus voi olla erillinen tai liittyä kiinteästi muuhun koulukeskukseen. Kaupunki vuokraa Kustfastille 30 vuodeksi sopivan alueen Koulukeskuksen tontista 445-18-3-1 opetusrakennusten rakentamista varten, yhteensä 2 500 k-m².

YO-tontti 445-18-3-1 on pinta-alaltaan noin 3,3 hehtaaria ja kaavan mukaan se on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tontti rajautuu idässä Koulukatuun, pohjoisessa pysäköintialueeseen LP-3, lännessä Koulupuistoon ja etelässä Pajbakantiehen. Siitä noin 8 300 m²:n suuruinen jalkapallokenttä on 30.4.2027 asti vuokralla Pargas idrottsförening rf:lle. Tontin rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun (e) mukaan. Tontin tehokkuusluku on 0,5 eli kutakin k-m²:ä kohti vaaditaan 2 m² tonttia. Autopaikkoja tulee kutakin 80 k-m²:ä kohti rakentaa yksi. YO-tontin pohjoispuolella on pysäköintialue (LP-3), josta korkeintaan puolet saa käyttää YO-tontin pysäköintitarpeisiin. Koulurakennuksen pohjoispuolella on tällä hetkellä noin 40 pysäköintipaikkaa ja loppuja käytetään jäähallin tarpeisiin.

Kustfastin rakennuksen koko on aiesopimuksen tekemisen jälkeen kasvanut. Rakennusta varten tarvitaan rakennusoikeutta yhteensä noin 3 000 k-m². Tämä tarkoittaa sitä, että tontille 445-18-3-1 on osoitettava rakennusta varten vähintään 6 000 m²:n suuruinen tontti ja 38 kpl autopaikkoja.

Vuokrattavaksi ehdotettava tontinosa sijaitsee YO-tontin pohjoisosassa. Kun vuokratontti sijoitetaan sinne eteläpäädyn sijaan, Paraistenseudun koulua voidaan käyttää rakennusvaiheen ajan sen sijaan, että kaupungin tarvitsisi järjestää koululle väistötilat. Vuokra-alueella sijaitsee osa Sarlinska skolanista, joka puretaan uuden koulukeskuksen valmistuttua. Kyseinen osa vuokra-alueesta rakennetaan myöhemmin piha-alueeksi, mutta vuokrauksen alkuvaiheessa Kustfast ei voi käyttää aluetta. Kustfastilla on kuitenkin tilaa aloittaa rakennuksensa rakentaminen, kun liikuntasali puretaan tänä keväänä. Tästä tehdään erillinen sopimus, jossa sovitaan rakennusaikaisista ajoyhteyksistä,

urakka-alueista ja piha-alueiden toteuttamisesta.

Kustfastin rakennuksen ja Koulupuiston välissä kulkee pohjois-eteläsuuntaisesti noin 5 metriä leveä huoltotie Paraisten kaupungin keskuskeittiolle. Ajoyhteys vuokrataan Kustfastille jalkapallokentälle asti, mutta alueella on Paraisten kaupungin käyttöön ajoyhteys, mikä mahdollistaa sen, että molemmat osapuolet voivat käyttää aluetta. Kustfastilla on myös tarve kuljettaa kuorma-autoilla rakennusmateriaalia rakennukseen rakennusalan koulutuksen takia. Tätä tarkoitusta varten rakennukseen on suunniteltu suuret ovet pohjoisrajan ja Saaristotien puolelle. Ylimääräisen tilan puutteen vuoksi ehdotetaan, että aiesopimuksesta poiketaan siltä osin, että tontti sijoitettaisiin pelkästään tontille 445-18-3-1, ja vuokralle annetaan sen lisäksi osa YO-tontin pohjoispuolella sijaitsevasta LP-3-alueesta, minkä ansiosta Kustfast voi sijoittaa kaavan mukaisen pysäköintialueensa kyseiselle alueelle ja ajaa sisään ja ulos rakennuksesta hallinnassaan olevan maa-alueen kautta.

LP-3-alueella ei ole rakennusoikeutta, mutta rakennuksen perustukset, routaeristys ja kattorakenteet saavat kuitenkin yltää alueelle asti. Kustfast on velvollinen rakentamaan alueelle pysäköintipaikat toimintaansa varten asemakaavan vaatimuksen mukaisesti eli vähintään 38 kpl. Alueella on tällä hetkellä noin 40 kpl valmiiksi rakennettuja hulevesiviemäroityjä pysäköintipaikkoja, joita voidaan hyödyntää asemakaavan vaatimuksen täyttämässä.

Muut kuin vuokralainen saavat käyttää pysäköintipaikkoja maksutta viikonloppuisin ja koulupyhinä sekä arkisin klo 17.00 jälkeen. LP-3-alueen läpi kulkee 7 metriä leveä ajoyhteys Koulukadulta edelleen jäähallin pysäköintialueelle ja tontin huoltotielle.

Vuokra-alueita ei saa aidata eikä vuokralainen saa kieltää jalankulkua vuokra-alueiden läpi. Vuokralaisella on oikeus jalankulkuun vuokranantajan tontilla 445-18-3-1 sijaitsevien alueiden läpi. Vuokralainen vastaa vuokratonttinsa vesi-, hulevesi- ja jätevesi- sekä muiden johtojen tai järjestelmien muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Vuosivuokra perustuu 3 000 k-m²:n rakennusoikeuteen ja pysäköintialueeseen LP-3. Koulutontin ja pysäköintialueen vuosivuokraksi on sovittu 12 000 euroa/vuosi. Vuokra täyttää kuntalain 130 §:n vaatimukset, koska se ylittää riippumattoman auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) vahvistaman vähimmäistason. Verrattaessa muihin kohteisiin Paraisten kaupunki on vuokrannut kaksi YS-tonttia kahdelle erilliselle yksityiselle hoiva-alan yhtiölle. Näiden tonttien vuokra on perustunut myyntihintaan 30–42 euroa/m². Myyntihinta, johon tämä vuokratyö perustuu, on noin 27,5 euroa/m².

Kuten aikaisemmin mainittiin, Sarlinska skolan sijaitsee vielä vuokra-alueella. Rakennusaikaa 2021–2023 koskevan sopimuksen mukaan vuokralainen ei voi käyttää koko tonttia, minkä vuoksi vuokraa alennetaan samassa suhteessa, joka vastaa sitä vuokra-alueen alaa, jota vuokralainen ei voi käyttää. Vuokran alennus on 40 % vuonna 2021 ja 25 % vuosina 2022 ja 2023.

Liite

- 3 Maanvuokrasopimus
- 4 Vuokra-alue
- 5 Johtokartat

Ehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter -kiinteistöosakeyhtiölle noin 6 000 m²:n suuruisen alueen YO-tontin 445-18-3-1 pohjoisosasta ja koulutontin pohjoispuolelta noin 2 750 m²:n suuruisen pysäköintialueen LP-3, kiinteistöt 445-475-18-48 ja 445-475-1-81, oheisen maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Pöytäkirjanpitäjä Monica Avellan ilmoitti esteellisyydestä ja poistui kokouksesta; Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheterin hallituksen jäsen.

Pöytäkirjaa asiassa piti esittelijä.

Ehdotus hyväksyttiin.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Tiedoksianto

Lopullisen päätöksen jälkeen: Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter JvB, kiinteistöpäällikkö, tekninen päällikkö, kaavoituspäällikkö, johtava rakennustarkastaja, kaupungingeodeetti, sopimussihteeri
