

Förnyande av arrendeavtal för varv i Lillmälö, Lillmälö Båt Ab

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 55
78/10.00.02/2024

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Oy Lillmälö Båt Ab har ansökt om att få förnyat deras nuvarande arrendeavtal med 10 år. Det är frågan om ett ca 2,43 ha stort hamnområde på stadens ägda fastighet Vikingshamn 445-457-1-92, [vid tidigare Viking lines terminal vid Skagsudden invid färjefästet vid Lillmälö](#). Deras nuvarande avtal har ingåtts 1.8.1994 och det går ut den sista juli detta år.

Oy Lillmälö Båt Ab med säte i Pargas har haft sin verksamhet på platsen sedan år 1983. Verksamheten är nu i andra generation. Förutom stadens fastighet har de även arrenderat grannfastigheten 445-457-1-71 tillsvidare så länge bolaget har avtal med staden. Området används för båtförvaring, -reparation och -underhållsverksamhet. Tidigare har det funnits byggnader på fastigheten som varit i stadens ägo men de har ersatts med bolagets egna hallar. I avtalet finns också en klausul om att staden har inlösningsrätt för verksamheten ifall området skulle behövas för hamnverksamhet. Klausulen har varit till större färjetrafik skulle återupptas. Det är inte aktuellt med att det skulle hända, men klausulen hålls kvar som sådan.

Vid Skagsudden finns en uppdaterad strandgeneralplan från år 1989. Området har planebeteckningen LV/TY -1. Som är område för vattentrafik eller område för icke miljöförstörande industri. Om det är industri skall den var baserad på vattentrafik. I det östra hörnet på en liten del av det av staden arrenderade område, finns en annan beteckning. Den delen har beteckningen LV-3 som är område för vattentrafik. På området får man bygga bryggor och ha förvaringsverksamhet. Det finns inte skild fastställd byggrätt i planen. Byggrätten är således 10 % av områdets yta, enligt byggnadsordningens bestämmelser om byggande på generalplaneområden punkt 13.3, Näringsidkande och företagsverksamhet. Det betyder för arrendeområdet arrenderat av staden en byggrätt om ca 2 430 m²vy. Bolaget har två stora hallar i sin besittning, en som är 2 983 m² vy stor och en mindre som är 393 m²vy. Totalt sett överstiger det byggrätten som fås från stadens fastighet. Bolaget har således behov av att arrendera hela fastigheten och man kan inte minska på arrendeområdet.

Bolaget har ett gammalt avtal som är bundet till levnadskostnadsindex. Vanligen sacker långa avtal efter i prisutveckling för att markpriset har stigit snabbare än inflationen de senaste 30 åren. År 2023 var årsarrendet för bolagets område 4 768,11 €, vilket genom direktavkastning med 5 % avkastningskrav ger ett nuvärde för tomten på ca 95 368,2 €, vilket motsvarar ca 3,67 € / m². Det är lägre än prissättning för industritomterna i Finbydal, som är värderade till 4,5 € / m². Lövnäs och Norrbys industritomter är värderade högre, priserna ca 8 - 10 € / m². Varvet i Lillmälö ligger inte lika centralt som Lövnäs och Norrby samt har inte lika hög byggrätt men det är en värdefull plats med tanke på att området till landsväg och har direkt kontakt till strand samt Erstan. Med samma beräkningssätt som övriga industritomter skulle markpriset som arrendeavgiften utgå från 7 € / m² (grundvärde för marken samma som Norrby/Lövnäs 5 € / m² och 2 € / m² mer för byggrätten 10 % av 20 € / m²vy). Ett sådant markpris skulle betyda att årsarrende från den 1.8.2024 skulle utgå från 9 159,15 €/år.

Andra liknande objekt är Pargas varv Ab vars arrendeavtal Bygg- och miljönämnden 14.10.2020 § 158 förnyade för ett ca 2,3 ha stort arrendeområde med likande bygg rätt. De har också tillgång till strand men en mer industriell verksamhet med huvudinriktning reparationsvarv med slip. År 2019 var det 5 % av markvärdet 10,9 € / m². Nämnden beslöt fortsätta från samma nivå och med indexkorrigeringar är det teoretiska markvärdet där som årsarrendet utgår från 12,65 € / m². Om arrendenivån skulle läggas på samma nivå som fastställdes för Pargas varv Ab år 2020, skulle betyda att årsarrende från den 1.8.2024 skulle utgå från 14 262,11 €/år. Verksamheten på Lillmälö är mer begränsad till båtförvaring och reparation av båtar som inte får förorsaka buller eller annat men för omgivningen. I Korpo sålde bygg- och miljönämnden 10.6.2020 §102 ett ca 1 400 m² stort tilläggsområde till Korpo Marine Service som har samma verksamhet som Lillmälö båt ab. Det var tilläggsområde uppe på land och priset var 4 € / m². Där utgick man från industritomternas allmänna värderingsprinciper, med ett grundvärde om 2 € / m² + 2 € / m² för bygg rätten.

Med beaktande av att verksamheten är mer lik den i Korpo Österreitas och att det är mer begränsad användning än Pargas varv vore det skäligt att arrendet utgår från den allmänna industritomtsvärderingen 7 € / m² eller 9159,15 € / år.

Bilaga	Karta
Föredragande	Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	<p>Bygg- och miljönämnden besluter förnya arrendeavtalet för en ca 2,43 ha stor del av fastigheten Vikingshamn 445-457-1-92 med Lillmälö Båt Ab enligt bifogat avtal.</p> <p>Det indexbundna årsarrendet utgår från 9 160 €.</p> <p>Avtalet undertecknas senaste den 30.6.2024</p> <p>Ansvarsområdet Mätning ges rätt att komplettera avtalet.</p>
Beslut	Förslaget godkändes.
Delgivning	Lillmälö Båt Ab, avtalssekreteraren