Utarrendering av område för lagerbyggnad i Näsby, Houtskär

Stadsutvecklingsnämnden 11.11.2026 § 105
863/10.00.02/2026

Beredare Avtalssekreterare Johanna Harmaa, tfn 040 488 5916
fornamn.efternamn@pargas.fi

Houtskärs El Ab är ett lokalt företag som huvudsakligen utför elinstallationer runt om i skärgården. Företaget grundades år 2012 av två personer. Under de följande åren har verksamheten vuxit och i juni 2026 uppgick personalstyrkan till sammanlagt nio personer. Bolaget hyr för närvarande lokaler för lager, kontor och personalutrymmen, men de nuvarande utrymmena är inte längre tillräckliga för verksamhetens behov. För att kunna fortsätta utveckla verksamheten behöver bolaget egna lager- och kontorsutrymmen.

Sökanden har under en längre tid fört diskussioner med staden om alternativa byggplatser. Pargas stad har för närvarande inga lediga planlagda verksamhetstomter i Houtskär. Bolaget visade tidigare intresse för ett område intill stadens flislager, men området bedömdes främst lämpa sig för lagerverksamhet eftersom det saknar kommunalt vatten och avlopp samt påverkas i viss mån av ljud- och dammolägenheter från den intilliggande verksamheten.

Bolaget har nu anhållit om att få köpa ett cirka 5 000 m² stort område av fastigheten Fjällback 445-665-5-10 i Näsby (Saverkeitsvägen 19). Stadens praxis för företagstomter är att området inledningsvis arrenderas ut. När området har bebyggts i enlighet med villkoren i arrendeavtalet har arrendetagaren möjlighet att lösa in området.

På området finns en äldre lada som tidigare använts som lagerbyggnad. Bolagets avsikt är att i ett första skede rusta upp den befintliga byggnaden för förråds- och lagerändamål för att snabbt avhjälpa den akuta utrymmesbristen. På längre sikt planerar bolaget att uppföra en ny lagerhall med kontorsutrymmen på området.

Området omfattas av generalplan med beteckningen M. Området är enligt planbestämmelserna avsett huvudsakligen för landsbygdsnäringar och annan näringsverksamhet. Med hänsyn till generalplanens beteckning och områdets läge kan den planerade verksamheten inte anses stå i uppenbar konflikt med områdets huvudsakliga användningsändamål. Frågan om den planerade hallens förenlighet med planbestämmelserna samt övriga förutsättningar för byggande avgörs dock slutligt i samband med behandlingen av de myndighetstillstånd som krävs för projektet.

Eftersom förutsättningarna för genomförandet av byggprojektet slutligt fastställs först i samband med tillståndsprövningen är det ändamålsenligt att i arrendeavtalet ta in ett villkor enligt vilket arrendeavtalet upphör om de tillstånd som krävs för genomförandet av projektet inte kan erhållas.

Enligt byggnadsordningen ska ett område som används för näringsverksamhet vara tillräckligt stort med hänsyn till verksamhetens omfattning. Den totala byggrätten utgör enligt byggnadsordningen högst 15 procent av byggplatsens areal.

Det aktuella området har värderats av en oberoende värderare enligt samma principer som tillämpas för stadens övriga verksamhets- och industriområden. Marknadsvärdet har uppskattats till 2 euro per kvadratmeter. För ett område om cirka 5 000 m² motsvarar detta ett överlåtelsevärde om 10 000 euro.

Den befintliga ladan bedöms ha begränsat ekonomiskt värde och kan närmast användas för enklare förrådsändamål. Byggnaden upplåts som en del av arrendeområdet utan att påverka arrendeavgiften.

Årsarrendet utgör 5 procent av områdets överlåtelsevärde. Den årliga arrendeavgiften uppgår således till 500 euro.

Det finns inte kommunalt vatten och avlopp på området. Bolaget har erhållit information om de uppskattade anslutningskostnaderna från stadens vattentjänster och är medvetet om de kostnader som en anslutning föranleder.

Enligt förvaltningsstadgan § 31 beslutar stadsutvecklingsnämnden om utarrendering av andra jord- och vattenområden än detaljplanerade tomter för en tid av högst 30 år

Bilaga

Karta

Föredragande

Planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsutvecklingsnämnden beslutar att till Houtskärs El Ab utarrendera ett cirka 5 000 m² stort område av fastigheten Fjällback 445-665-5-10 i Näsby (Saverkeitsvägen 19) för lager- och kontorsverksamhet.

Till arrendeområdet hör den på området befintliga ladan. Arrendeområdet framgår av bifogad karta.

Arrendetiden är 30 år. Den årliga indexbundna arrendeavgiften utgår från 500 €.

Upplåtelsen sker enligt de villkor som stadsfullmäktige har fastställt för företagstomter. Eftersom området inte är detaljplanerat ska byggnadsskyldigheten i arrendeavtalet bestämmas utgående från byggnadsordningen och de ritningar som godkänts i tillståndsförfarandet i stället för utgående från detaljplanens byggrätt.

Följande villkor tas med i arrendeavtalet:

- Den befintliga ladan beaktas inte vid fastställandet av arrendeavgiften. Vid en eventuell inlösen av arrendeområdet övergår äganderätten till den befintliga ladan utan särskild ersättning.
- Arrendetagaren är medveten om att området saknar kommunalt vatten- och avloppsnät.
- Om de myndighetstillstånd som behövs för genomförandet av projektet inte kan erhållas och avslagsbeslutet har vunnit laga kraft, upphör arrendeavtalet utan särskild uppsägning från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Avtalet ska undertecknas inom sex månader efter det att detta beslut vunnit laga kraft.

Beslutet justeras omedelbart.

Beslut

Förslaget godkändes.

Beslutet justerades omedelbart.

Delgivning Houtskärs El Ab, avtalssekreterare JH

_____