

Tontin 895-8-21-6 vuokraaminen / Hitsaajankuja 5

Kaupunginhallitus 23.03.2026 § 71
4154/10.00.02.01/2026

Valmistelija: kaupungeingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Rental Store Finland Oy:llä on ollut vuokrattuna osa tontista 895-8-36-6 Autonrakentajantiellä moduulirakennusten sijoittamista varten. Tontille oli sijoitettuna tilapäisellä rakennusluvalla kaksikerroksisia moduulirakennuksia. Autonrakentajantien tontille ollaan suunnittelemassa kaupungin varikon toimintojen siirtämistä, joten tonttia ei ole mahdollista vuokrata enää moduulirakennusten sijoittamiseen. Rakennukset on osittain purettu ja osa niistä on tontilla varastoituna odottamassa kuljetusta.

Moduulirakennukset ovat palvelleet mm. paikallisten yritysten projektiluontoisten töiden työntekijöiden majoitustiloina. Tarve tällaiselle pidempiaikaiselle, helpolle majoitusvaihtoehdolle on edelleen olemassa.

Kaupungilla on omistuksessa rakentamaton tontti 895-8-21-6 osoitteessa Hitsaajankuja 5. Tontti on ollut vuokrattuna Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Vuokrataloilla, jonka omistamat rakennukset on purettu jo v. 2021. Tontti on asemakaavan mukaista rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta. Alueelle on suunnitteilla asemakaavan muutos kerrostalojen korttelialueeksi. Uudenkaupungin Vuokrataloilla ei ole suunnitelmia rakentamiseen, joten tontin vuokrasopimus on irtisanottu.

Rental Store Finland Oy:n tytäryhtiö RSF Village Oy on pyytänyt saada Hitsaajankujan tontin vuokralle moduulirakennusten sijoittamista varten 10 vuodeksi. Moduulirakennuksille haettaisiin tilapäiset rakentamisluvat. Alustavien suunnitelmien mukaan tontille siirrettäisiin kaksi kaksikerroksista moduulirakennusta Autonrakentajantieltä sekä lisäksi kolme uutta yksikerroksista moduulirakennusta.

Tontin 895-8-21-6 pinta-ala on 11943 m² ja rakentamisen tehokkuusluku 0,6. Nykyisen sopimuksen mukainen vuotuinen vuokra rivitalotonteille on ollut v. 2025 n. 5100 € eli 0,71 €/kem², joka vastaa luovutushintana 14,2 €/kem² tai 8,5 €/tonttim². Alkuperäinen sopimus ja vuokran hinnoittelu on vuodelta 1970.



Rivitalotonttien luovutusehtojen mukainen hinta on esim. Salmen alueella 57 €/kem², joka on 5 % vuokratasolla 2,85 €/kem². Asuinkerrostalotonttien vuokraksi on v. 2019 vahvistettu 3 €/kem² sidottuna elinkustannusindeksiin 1/2019 pistelukuun 1951.

Tontille ollaan toteuttamassa 2 kpl 600 kem² rakennuksia ja 3 yksikerroksista rakennusta. Rivitalotonttien luovutusehdoilla ja toteuttavien rakennusten kerrosalalla vuokraksi saadaan 6800 €/v sidottuna elinkustannusindeksiin 1/2026 pistelukuun 2334.

Hakija esittää vuokrasopimuksen solmimista 10 vuodeksi, koska hankkeeseen liittyy rakennusten siirto, perustustyöt ja kunnallistekniikan kytkennät, joten investointinäkökulmasta 10 vuoden aikajänne mahdollistaisi toiminnan suunnittelun ja rahoituksen hallitummin.

Kaupungin näkökulmasta 10 vuotinen vuokrasopimus on pitkä, jos kaupungille tulee tarve saada tontti nopeasti asuntorakentamiseen. Vuokrasopimus voidaan solmia 10 vuodeksi siten, että ensimmäisen 5 vuoden jälkeen sopimus voidaan irtisanoa, mikäli kaupunki tarvitsee tontin muuhun käyttöön. Sopimus kuitenkin jatkuisi automaattisesti, jos välitöntä tarvetta tontin ottamiseen muuhun käyttötarkoitukseen ei tuolloin ole.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että tontti 895-8-21-6 vuokrataan RSF Village Oy:lle moduulirakennusten sijoittamista varten. Vuokrasopimus solmitaan 10 vuodeksi siten, että ensimmäisen 5 vuoden jälkeen kaupungilla on irtisanomisoikeus, mikäli tonttia tarvitaan asuntorakentamiseen. Vuotuinen vuokra on 6800 € sidottuna elinkustannusindeksiin 1/2026 pistelukuun 2334.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
