

Satama-Tupavuoren alueelta (Saharanta) määräalan vuokraaminen Naantalin Ranta- ja Maanrakennus Oy:lle

Tekninen lautakunta 09.03.2022 § 28
259/10.00.02.01/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi 28.2.2022

Naantalin Ranta- ja Maanrakennus Oy:llä on tällä hetkellä toimintaan liittyvää lastaus- ja varastointitoimintaa Taimonrannan alueella. Yritys on neuvotellut kaupungin kanssa uuden rantalastauspaikan osoittamisesta, koska maankäyttö Taimonrannassa tulee muuttumaan.

Neuvotteluissa on korvaavaksi paikaksi löytynyt määräala ns. Sahanrannan alueelta Satama-Tupavuoresta. Määräala ulottuu neljän eri kiinteistön (529-004--0004-0012, 529-004-9901-1003, 529-004-0004-0001 ja 529-432-0001-0004) alueelle, liitekartan mukaisesti. Alue on tällä hetkellä käytössä joutomaana. Alueella on vanhasta teollisuustoiminnasta peräisin olevaa erittäin voimakasta maaperän pilaantumista, josta yritys on tietoinen. Vuokra-alue osoitetaan voimassa olevassa Ympäristöministeriön 17.4.1990 vahvistamassa Sahanrannan asemakaavamuutoksessa (Ak-189) katualueeksi, Satama-alueeksi (LS) ja Autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaava on kuitenkin vanhentunut, eikä hyvin suurella todennäköisyydellä tule toteutumaan kaavan esittämässä muodossa. Tämän vuoksi alueelle voidaan osoittaa kaavasta poikkeavaa käyttöä, kunhan käyttö ei ole luonteeltaan pysyvää.

Liitteet A2-A3, TEKLA 9.3.2022

Vuokra-ajan suhteen on päädytty neuvotteluissa ratkaisuun, jonka mukaan alue vuokrataan toistaiseksi, kolmen kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, mutta enintään 31.12.2026 asti. Tämä sen vuoksi, koska Sahanrannan aluetta tullaan jossain vaiheessa kehittämään maankäytöllisesti, joten lyhyellä irtisanomisajalla pystytään reagoimaan, mikäli alueelle kohdistuu maankäytöllisiä kehittämispaineita. Vuokralaisella on etuoikeus saada alue uudelleenvuokralle vuokrakauden jälkeen, mikäli alue on silloin yhä vuokrattavissa.

Vuokra-alueella ei ole rakentamisoikeutta, vaan vuokralaisella on ainoastaan oikeus rakentaa vuokra-alueelle merenrannassa suoritettavaa lastausta ja purkua palveleva pienimuotoinen laiturirakennelma sekä muita toiminnassa tarvittavia vähäisiä laitteita ja rakennelmia. Vuokra-alue koostuu kahdesta erillisestä palstasta, koska rannassa kulkeva ajoura halutaan pitää yleisessä käytössä.

Vuosivuokran tasoa on haettu tarkastelemalla ulkopuolisen arvioitsijan vuonna 2014 tekemää Naantalin Sataman arviokirjaa, ja suhteuttamalla arviokirjassa esitetty maapohjan arvo nykyarvoon. Vuosivuokraksi muodostuu tällöin 2.957,40 euroa

Koska Sahanrannan alue on joutomaakäytössä roskaantunut, ja muutenkin jäänyt kaupungin toimesta vähälle hoidolle, ollen kaupunkikuvallisesti epämiellyttävässä tilassa, vuokralaisen kanssa on sovittu, että mikäli vuokralainen hoitaa kustannuksellaan vuokra-alueen raivaamisen ja

siistimisen, ei ensimmäiseltä vuodelta peritä vuokraa. Samaten vuokralaiselle annettaisiin oikeus ryhtyä alueen käytön valmisteleviin toimenpiteisiin ennen vuokra-ajan alkamista; edellyttäen, että päätös alueen vuokraamisesta on lainvoimaistunut

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

- Naantalin kaupunki vuokraa Naantalin Ranta- ja Maanrakennus Oy:lle, liitekartalla osoitetun, n. 1.1116 m²:n suuruisen määräalan, joka on osa kiinteistöjä 529-004-0004-0012, 529-004-9901-1003, 529-004-0004-0001 ja 529-432-0001-0004.
- Vuokra-aika alkaa 1.5.2022, jatkuen toistaiseksi kolmen kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, kuitenkin korkeintaan 31.12.2026 asti.
- Perusvuosivuokrana peritään 2.957,40 euroa.
- Vuosivuokra ei peritä ajanjaksolta 1.5.2022 – 30.4.2023, mikäli vuokralainen hoitaa vuokrasopimukseen kirjatut velvoitteensa ja
- Muutoin noudatetaan oheisen vuokrasopimusluonnoksen mukaisia vuokraehtoja. sekä;
- Naantalin Ranta- ja Maanrakennus Oy voi ryhtyä käyttöä valmisteleviin toimenpiteisiin sekä ranta-alueen siivoamistoimenpiteisiin ennen vuokrakauden alkua edellyttäen, että päätös alueen vuokraamisesta on lainvoimaistunut.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.