

Teersalon venesataman ja huoltorakennuksen käyttöoikeussopimukset

Kaupunginhallitus 15.02.2021 § 59
255/10.03.01.01.00/2021

Valmistelija

Yhdyskuntatekniikan päällikkö ja kiinteistöpäällikkö 2.2.2021

Haukantupa Oy on vuokrannut Teersalon rannasta kahdella vuokrasopimuksella Wanha Salakuljettaja -tontin sekä majoitusmökkien alueen.

- Vuokrasopimus tilasta 529-564 – 4-1 (Wanha Salakuljettaja) on voimassa ajalla 1.1.2015 – 31.12.2039, nykyinen vuosivuokra 2.266,80 euroa
- Vuokrasopimus tilasta 529-564-4-102 (Jussila) on voimassa ajalla 1.6.2017 -31.5.2032, nykyinen vuosivuokra 1.028,76 euroa.

Lisäksi Haukantuvalla on ollut vuokrasopimus Teersalon venesatamasta, joka päättyi 31.12.2019. Sopimusta jatkettiin vuodeksi 2020 teknisen johtajan päätöksellä. Sopimus piti sisällään myös saunarakennuksen, autotallin ja puistoaluetta Kummelin ja rannan väliseltä alueelta sekä uimarannan. Sopimukseen liitettyssä vastuunjakotaulukossa määrätään eri osapuolten vastuita kunnossapidosta ja investoinneista. Vuosivuokraksi oli sopimuksessa määrätty 500 euroa.

Oheismateriaalina on päättynyt aikoinaan Velkuan kunnan laatima sopimus.

Oheismateriaali:

- Päättynyt sopimus

Tekniset palvelut ja Haukantupa ovat neuvotelleet uudesta sopimuksesta, jossa tavoitteeksi asetettiin mm. käyttö- ja ylläpitovastuiden selkeyttäminen.

Venesatamaselvitys 2012 ja seuranneet jatkotoimet vierasvenesatamien ylläpidossa

Kaupunginhallitus käsitteli 5.11.2012 venesatamaselvitystä, jossa oli selvitetty kotivenesatama ja yleisiä laitureita sekä laitureiden ylläpidon järjestämistä.

Tuolloin päätettiin:

- Kotivenesatamalaituritoiminnasta saatavilla tuloilla katetaan toiminnasta aiheutuvat menot poistoiheen sekä maa- ja vesialuevuokrineen
- Vierasvenesatamalaiturit pyritään myymään tai vuokraamaan ulkopuoliselle toimijalle, mikäli se on kaupungille taloudellisesti kannatettavaa.
- ensisijaisesti yleistä jalankulkua palvelevien laitureiden kustannukset siirretään liikenneväylien vastuulle
- ne yleiset laiturit, jotka palvelevat rajoitettua käyttäjäjoukkoa, myydään tai vuokrataan laitureiden käyttäjille

Naantalin vanhakaupungin rannan vierasvenepaikat ja kotisatamalaituripaikat siirtyivät yksityisen toimijan ylläpidettäväksi ja omistukseen kesäkaudesta 2015 alkaen.

Merimaskun rantamakasiinin vieraslaituri siirtyi rantamakasiinin myymisen yhteydessä yksityisen toimijan ylläpidettäväksi kesäkaudesta 2019 alkaen.

Toteutuneissa em. molemmissa muutoksissa erityisesti vierasvenesatamatoimintojen palvelutaso on parantunut suhteessa aikaisempaan toimintapahan käyttäjiltä saadun palautteen perusteella.

Teersalon venesatama

Satamatoiminnan kehittämisen edellytysten parantamiseksi on valmisteltu käyttöoikeussopimus, jossa venesatamatoiminto Teersalossa keskitettäisiin Haukantupa Oy:lle. Kaupunki luovuttaisi 29 hallitsemaansa venepaikkaa Haukantuvalle. Kaupungin omistuksessa ja ylläpidossa säilyvät ns. kiinteät rannan suuntaiset laiturit sekä vierasvenelaituri, joiden yhteenlaskettu pituus on 318 metriä. Kaupunki vastaa jatkossa yksikäsitteisesti kaupungin omistuksessa olevien puistoalueiden ja uimarannan kunnossapidosta.

Haukantuvan omistukseen ja ylläpidettäväksi siirtyisivät kelluvat laiturit pois lukien em. vieraslaituri. Haukantupa vastaisi vierasvenesatamatoimintojen järjestämisestä ja kaikkien kotivenesatamapaikkojen vuokraamisesta Teersalon rannassa sopimuskaudelle 1.3.2021 – 31.12.2039. Omistusmuutos koskisi neljää laituria, joiden yhteen laskettu pituus on 122 metriä ja näissä sijaitsee 42 venepaikkaa, joista 36 paikkaa hallinnoi jo nyt Haukantupa.

Venesataman käyttöoikeussopimuksessa on määritelty vuosivuokraksi 1500 euroa (ALV 0 %). Sopimuksen 1. vuoden käyttöoikeuskorvaus on 1700 euroa (ALV0%), joka sisältää laitureiden ja kiinnityslaitteiden sekä leikkivälineiden omistusoikeuden.

Lisäksi käyttöoikeusalueeseen sisältyy maa-alue Haukantuvan ja lossille menevän ajoyhteyden välillä, jossa on muutamia leikkivälineitä. Kyseinen alue liittyy kiinteästi ravintolan piha- ja terassialueisiin, eikä leikkialueen ylläpito ole mahdollista kaupungin omana toimintana leikkialueelle asetettujen kriteerien mukaisesti.

Naantalin kaupunki on ylläpitänyt 29 vuokrattavaa venepaikkaa Teersalossa, joista vuositasolla on kertynyt vuokratuloa 6 800 euroa. Vastaavasti kaupungille aiheutuu kustannuksia laitureiden kunnossapidosta kuten esim. laituriketjujen uusimisesta. Laitureihin liittyy myös välitöntä uusimistarvetta. Sopimuksella kaupunki sitoutuu purkamaan noin 60 metriä pitkän Siltalaiturin, joka on aikoinaan osa Naantalista purettu Kailon siltaa. Kelluvan laiturin uushankinta-arvona voi pitää 800 €/m, jolloin laiturin uusimisesta aiheutuisi noin 50 000 euron kustannukset.

Siirtämällä venesatamatoiminto Teersalon rannassa kokonaisuudessaan Haukantuvalle pyritään yrittäjälle luomaan paremmat mahdollisuudet kehittää venesatamatoimintaa. Kaupungilta poistuu kelluvien laitureiden myymisellä laitureiden kunnossapitokustannukset uusinvestointien tarve kelluviin laitureihin.

Myös yleisten puistoalueiden ja uimarannan kehittämisen kannalta on selkeämpää, että alueet ovat kaupungin ylläpidon alaisuudessa kokonaisuutena.

Liitteenä käyttöoikeussopimus venesatamasta

Liite A4, KH 15.2.2021

Teersalon huoltorakennus

Arvolan tilalle rakennettiin vuonna 2020 huoltorakennus, joka palvelee retkeilijöiden, pyöräilijöiden ja alueen asukkaiden huoltopalvelutilana. Lossi- ja linja-autoliikenteen käyttäjät voivat lisäksi käyttää rakennusta odotus- ja huoltotilana.

Rakennuksen huoltotehtävien toteuttamisesta on neuvoteltu Haukantupa Oy:n kanssa käyttöoikeussopimusehdotus. Käyttöoikeussopimus olisi ehdotuksen mukaan voimassa 1.3.2021 – 28.2.2026. Ehdotuksen mukaan Haukantupa Oy vastaisi rakennuksesta piha-alueineen sopimuskaudella huolehtien muun muassa siivouksesta ja ylläpidosta sekä aiheutuvista kustannuksista. Haukantupa Oy:lla olisi samalla oikeus käyttää rakennusta omaan liiketoimintaansa rakennuksen muun käytön ohessa.

Ehdotuksessa lähdetään siitä, että Haukantupa huolehtisi kohteen käytettävyydestä varsinaisena käyttökautena vuosittain vähintään 1.6. - 30.8. Kaupungilla olisi oikeus ehdotuksen mukaan ottaa rakennus käyttöönsä käyttökauden ulkopuolella ja ottaen vastuulleen syntyvät kustannukset.

Liitteenä käyttöoikeussopimus huoltorakennuksesta

Liite A5, KH 15.2.2021

Teersalon uimarannan sauna ja pysäköintialueen autotalli

Teersalon uimarannan saunan ja pysäköintialueen autotallin vuokraamisesta on neuvoteltu erikseen Haukantupa Oy:n kanssa. Näiden osalta vuokraaminen tapahtuisi liikehuoneiston vuokrasopimus pohjalta toistaiseksi voimassaolevilla vuokrasopimuksella, joka on vuosittain irtisanottavissa puolin ja toisin. Vuotuinen vuokra olisi kohteissa yhteensä 780 euroa vuodessa lisättynä arvonlisäverolla.

Vuokrasopimusehdotuksen mukaan uimarannan sauna on tarkoitettu muun muassa venesataman ja uimarannan käyttäjien hyödynnettäväksi.

Yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi on läsnä asiantuntijana.

Neuvoteltavana olevien kohteiden sijainti Teersalon rannassa ilmenee oheismateriaalina olevasta kartasta.

Oheismateriaali:

- Kartta Teersalon rannasta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä
- Teersalon venesataman
käyttöoikeussopimuksen ajalle 1.3.2021 – 31.12.2039
- Teersalon huoltorakennuksen
käyttöoikeussopimuksen ajalle 1.3.2021 – 28.2.2026

ja oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.