

Kiinteistön 529-004-0005-0002 määräalan vuokraaminen Saharannan-Humaliston alueen asunto-osakeyhtiöille venelaiturin pitämistä varten Naantalın Sokerin kaupunginosassa Naantalinsalmen rannalla (os. Sahantie)

Kaupunginhallitus 27.05.2024 § 153

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Naantalın kaupungin teknisten palvelujen maankäyttö- ja yhdyskuntatekniikan osastot ovat neuvotelleet syksyn 2023 ja kevään 2024 välisenä aikana Humaliston I:n alueen asunto-osakeyhtiöiden (As.Oy:t Merikapteeni, Merihelmi, Matruusi sekä Meritähti) kanssa ranta-alueen vuokraamisesta venelaiturin pitämistä varten sekä laiturin käyttöä palvelemaan pienimuotoiseen säilytys-, varastointi- ym. toimintaan.

Sopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on määräala Naantalın kaupungin 4. kaupunginosan (Sokeri) 5. korttelin tontista 2 (Kt. 529-4-5-2), pinta-ala noin 1.053 m², josta noin 73 m² on maa-alueita ja 980 m² vesialuetta. Vuokra-alue sijaitsee Sahantien eteläisessä päässä Naantalinsalmen rannalla, ja se on osoitettu tämän päätösesityksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen liitekartalla.

Vuokra-alue on osoitettu 14.8.1989 vahvistetussa Saharannan asemakaavan muutoksessa (Ak-189) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-2). Manner-Naantalın osayleiskaavassa vuokra-alue on vesialueen osalta LV-merkinnällä olevaa venesatamaa ja maa-alueen osalta VL/s-virkistysaluetta. Lisäksi alueelle kohdistuu saa/1-merkintä koskien pilaantuneita maa-alueita.

Sopimusluonnoksessa vuokralaista edustavien asunto-osakeyhtiöiden tarkoituksena on perustaa laiturialueen hallinnoimista varten erillinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka nimiin maanvuokrasopimus tullaan yhtiön tultua perustetuksi siirtämään. Vuokralainen, joka on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa - kirjaamisvelvollisuuden koskiessa myös siirron saajaa - edelleen laatii kolmansien osapuolten kanssa sopimuksia venepaikkojen käyttöoikeudesta.

Vuokra-alueelle sijoittuu asunto-osakeyhtiöiden rakentama nuotiopaikka sekä pöytäryhmä. Vuokra-alueella rannassa sijaitsee lisäksi sopimuksen laadintahetkellä kolmannen tahon (YIT Rakennus Oy) omistama venelaituri, jossa on kuusi (6) venepaikkaa. Kaupunki on irtisanonut aiemman oikeuden laiturin pitämiseen 4.10.2023. Irtisanominen on astunut voimaan 1.12.2023, jolloin oikeus päättyy irtisanomisajan jälkeen 1.6.2024. Kolmas taho on osallistunut kaupungin ja asunto-osakeyhtiöiden välisiin maanvuokrasopimusneuvotteluihin syksyllä 2023. Asunto-osakeyhtiöiden ja kolmannen tahon väliset neuvottelut laiturin omistuksesta ovat tämän sopimuksen laadintahetkellä kesken.

Vuokralaisella ei ole oikeutta rakentaa vuokra-alueelle rakennuksia tai laitoksia. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus rakentaa vuokra-alueelle venelaituritoimintaa palvelevia vähäisiä laitteita ja rakennelmia sekä aidata alue. Vuokralaisella on lisäksi oikeus laajentaa nykyistä laituria hallinta-alueellaan kahdentoista (12) venepaikan kokoiseksi taikka, mikäli nykyisen

laiturin myynnistä ei päästä yksimielisyyteen, oikeus tarvittaessa korvata nykyinen laituri uudella, enintään kahdentoista (12) paikan kokoisella laiturilla.

Vuokra-alueen välittömässä läheisyydessä itäpuolella palvelee väliaikainen lauttasatama, jonka osalta ELY-keskus on tehnyt päätöksen paikallaan pysyttämistä vuoden 2025 loppuun asti. Vuokralaisen tulee huolehtia, että kaikissa tilanteissa lauttaliikenne satamalle on mahdollista häiriöttä. Vuokralainen on tietoinen, että mahdollisissa lauttaliikenteen häiriötilanteissa väliaikaisen lauttasataman toteuttamiselle voi olla tarvetta myös vuoden 2025 jälkeen.

Venelaiturin mahdollisten korjaus-, perusparannus- tai uusimistojen osalta vuokralaisen tulee huomioida väliaikaisen lauttasataman häiriötön toiminta ja varmistaa, että toimenpiteillä ei aiheuteta vuokranantajalle tai kolmansille muutakaan vahinkoa tai haittaa. Tämän lisäksi vuokralaisen tulee huolehtia asianmukaisista viranomaisluvista ja -ilmoituksista maankäyttö- ja rakennuslain sekä Naantalien kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Saharannan asemakaava on satamatoimintoja lukuun ottamatta vanhentunut eikä ole vuokra-alueen vaikutusalueella toteutunut kaavassa osoitetun mukaisena. Kaavassa osoitetut liike- ja toimistorakennusten tontit (K-2) eivät tule kaavan edellä mainitun vanhentuneisuuden vuoksi toteutumaan kaavan osoittamalla tavalla. Laajemmin alue on muuttuvan maankäytön aluetta, jota tullaan tulevaisuudessa asemakaavoittamaan, mikä on huomioitu sopimuksen vuokra-ajassa sekä irtisanomis- ja uudelleen vuokraamisen ehtoissa.

Vuokra-aika on sovittu alkavaksi 1.7.2024 ja se jatkuu kuuden (6) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, enintään kuitenkin 31.12.2034 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta. Sopimus voidaan irtisanoa aikaisintaan 1.6.2028 alkaen.

Vuokralaisella on mainitun määräaikaisen vuokrakauden päättyessä etuoikeus saada alue välittömästi uudelleen vuokralle edellyttäen, että Saharannan-Humaliston alueen maankäyttöön ei Naantalien kaupungin arvion mukaan kohdistu muutospainetta, joka estäisi alueen uudelleenvuokraamisen vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on suuruudeltaan 1.250 euroa. Vuosivuokran hinnoittelu perustuu osapuolten väliseen sopimukseen.

Muilta osin noudatetaan tämän päätösesityksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja.

Liite 1, KH 27.5.2024

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalien kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalien kaupunki vuokraa tämän päätösesityksen liitteen 1 mukaisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin Asunto Oy Merikapteenille, Asunto Oy Merihelmelle, Asunto Oy Matruusille ja Asunto Oy Meritähdelle omaan tai

perustetun taikka perustettavan yhtiön lukuun maa- ja vesialueesta koostuvan määräalan, pinta-ala noin 1.053 m², Naantalin kaupungin 4. kaupunginosan (Sokeri) 5. korttelin tontista 2 venelaiturin pitämistä varten sekä laiturin käyttöä palvelemaan pienimuotoiseen säilytys-, varastointi- ym. toimintaan;

- Sopimus allekirjoitetaan Naantalin kaupunginhallituksen päätöksen tultua lainvoimaiseksi, kuitenkin viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua lainvoimaistumisesta; muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa; ja
- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä teknisluontoisia muutoksia vuokrasopimusluonnokseen.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 30.09.2024 § 245
513/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa

Naantalin kaupunki neuvotteli syksyn 2023 ja kevään 2024 välisenä aikana Humaliston I:n alueen asunto-osakeyhtiöiden Merikapteenin, Merihelmen, Matruusin sekä Meritähden kanssa ranta-alueen vuokraamisesta venelaiturin pitämistä varten sekä laiturin käyttöä palvelemaan pienimuotoiseen säilytys-, varastointi- ym. toimintaan.

Naantalin kaupunginhallitus päätti 27.05.2024 § 153 Naantalin kaupungin 4. kaupunginosan (Sokeri) 5. korttelin tontin 2 maa- ja vesialueista koostuvan määräalan, pinta-ala noin 1.053 m², vuokraamisesta asunto-osakeyhtiöille omaan tai perustetun taikka perustettavan yhtiön lukuun, edellä mainitulla käyttötarkoituksella. Maanvuokrasopimus oli määrä allekirjoittaa kaupunginhallituksen tekemän päätöksen tultua lainvoimaiseksi, kuitenkin viimeistään kolmen kuukauden kuluttua lainvoimaistumisesta. Muussa tapauksessa päätös oli raukeava.

Alkujaan vuokralaista edustavien asunto-osakeyhtiöiden tarkoituksena oli perustaa laiturialueen hallinnoimista ja laituri paikkojen vuokraamista varten erillinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka nimiin vuokrasopimus oli määrä siirtää tuonnempana yhtiön tultua perustetuksi.

Syyskuun 2024 aikana kaupungin tietoon on tullut, että alkuperäisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen asetettuun määräpäivään 26.9.2024 mennessä kaupunginhallituksen päättämän sopimuskumppanin kanssa (eli kaikkien neljän asunto-osakeyhtiön taikka kaikkien neljän asunto-osakeyhtiön perustaman kiinteistöyhtiön kanssa) ei tule toteutumaan. Asunto-osakeyhtiöistä osa ei näet ole lopulta ollut halukkaita olemaan suoraan osakkaina perustettavassa ja laituri aluetta hallinnoivassa yhtiössä, sillä asukkaiden kiinnostus venepaikkoja kohtaan on ollut yhtiöittäin vaihtelevaa.

Uusi vuokralaistaho ja maanvuokrasopimusluonnos

Alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen asunto-osakeyhtiöissä Merikapteeni, Merihelmi, Matruusi sekä Meritähti osakkaina ja asukkaina olevat neljä yksityishenkilöä ovat päättäneet perustaa kiinteistöosakeyhtiön, Kiinteistö Oy Naantalin Kuparirannan, jonka on tulevaisuudessa määrä hallita ranta- ja vesialuetta sekä laituria ynnä muita alueen käyttöä palvelevia rakennelmia. Kiinteistöosakeyhtiön yhtiösääntöihin on kirjattu, että kaikille neljälle asunto-osakeyhtiölle tullaan tarjoamaan mahdollisuus rannan käyttöön käyttökuluja vastaavaa korvausta vastaan, jolloin asukkaiden oikeus käyttää rantaa on turvattu myös muille kuin venepaikan tulevaisuudessa lunastaville. Uuden yhtiön on tarkoitus tiedottaa asunto-osakeyhtiöitä asiasta kirjallisesti ennen kevään 2025 yhtiökokouksia.

Uusi maanvuokrasopimusluonnos on päivitetty siten, että vuokralaistahoksi sopimukseen on nimetty Kiinteistö Oy Naantalin Kupariranta. Lisäksi vuoka-ajan alkamisajankohdaksi on kirjattu sopimuksen allekirjoitushetki. Muilta osin sopimusehdot vastaavat aiemman, asunto-osakeyhtiöiden kanssa keväällä 2024 laaditun maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja. Uuden yhtiön yritystunnus tullaan täydentämään lopulliseen vuokrasopimukseen yhtiön tultua rekisteröidyksi kaupparekisteriin.

Muuta

Maanvuokrasopimuksen luonnoksen päivittämisen hetkellä syksyllä 2024 Kiinteistö Oy Naantalin Kuparirannan perustajaosakkaat ja kolmas taho (YIT Rakennus Oy) ovat päässeet yksimielisyyteen alueella olevan laiturin myymisestä perustettavalle yhtiölle.

Maanvuokrasopimusluonnos on liitteenä.

Liite 1, Kh 30.9.2024

Oheismateriaali

- Koy Naantalin Kupariranta, perustamissopimus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki vuokraa tämän päätösesityksen liitteen 1 mukaisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin Kiinteistö Oy Naantalin Kuparirannalle maa- ja vesialueesta koostuvan määräalan, pinta-ala noin 1.053 m², Naantalin kaupungin 4. kaupunginosan (Sokeri) 5. korttelin tontista 2 venelaiturin pitämistä varten sekä laiturin käyttöä palvelevaan pienimuotoiseen säilytys-, varastointi- ym. toimintaan;
- Sopimus allekirjoitetaan Naantalin kaupunginhallituksen päätöksen tultua lainvoimaiseksi ja yhtiön tultua rekisteröidyksi, kuitenkin viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tämän päätöksen lainvoimaistumisesta; muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa; ja
- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä teknisuontoisia muutoksia vuokrasopimusluonnokseen.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.