

Anomus alueen vuokraamisesta laituria varten Nauvon Eteläsatamassa

94/10.00.02.05/2019

Rakennus- ja ympäristölautakunta 01.04.2020 § 62

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066

EsittelijäKaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Laituriyhtiö Nagu Miljonärsbryggan Ab anoo Paraisten kaupungin kanssa käytyihin sovittelusopimusneuvotteluihin viitaten noin 1 220 m²:n kokoisen alueen vuokraamista kiinteistöstä 445-573-6-178 [Nauvon Eteläsatamasta](#) 30 vuodeksi 30 euron kertamaksua vastaan. Nauvon keskustan voimassa olevan asemakaavan mukaan alueella on kaavamerkintä venesatama-alue (LV).

Laituriyhtiön laituri on aikaisemmin ollut Nauvon vierasvenesatamassa Paraisten seurakunnan omistamalla kiinteistöllä 445-573-1-20. Paraisten kaupunki vuokraa seurakunnalta yksityistä vesialuetta 1-20 Nauvon vierasvenesatamasta. Vuokra-alueen yksityisillä yhtiöillä tai yhtymillä ei ole ollut laitureitaan varten kirjallisia, seurakunnan tai kaupungin kanssa solmittuja vuokrasopimuksia. Toimitusinsinööri Pauli Rannikon rasitetoimituksessa 2004-125499 tekemän selvityksen mukaan alueella ei myöskään ole kiinteistöjä, joilla tiedettäisiin olevan laiturirasitteita. Paraisten kaupunki teki Nagu Segelsällskapin kanssa määräaikaisen vuokrasopimuksen samasta alueesta vuonna 2018.

Nauvon vierasvenesataman muutostöihin ja uudistamiseen tarvittiin vesilain mukaiset luvat. Laituriyhtiö haki vuonna 2017 muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta Kyrkbackenin laiturin lupaa koskevassa asiassa (Nauvon vierasvenesatama), aluehallintoviraston päätös 26.6.2017 nro 151/2017/2 diaarinumero ESAVI/9458/2016. Paraisten kaupunki on 29.12.2017 järjestetyn sovittelun kautta sopinut, että muutoksenhakijat luovuttavat nykyisen Kyrkbackenilla sijaitsevan laiturinsa Paraisten kaupungille sitä vastaan, että kaupunki rakentaa korvaavan laiturin Nauvon Eteläsatamaan. Korvaava laituri on sopimuksen mukaan uusi kolmen metrin levyinen kelluva laituri, jossa on vähintään 23 paikkaa ja joka toimii sovittelukorvauksena. Kaupunki luovuttaa laiturin, mutta ei vastaa sen kunnossapidosta tai uusimisesta. Laituriyhtiön jäsenille, jotka ovat olleet valittajina, mutta jotka eivät halua laituripaikkaa, maksetaan sovittelusopimuksen mukaan 1 300 euron kertasumma.

Kaupunki on hankkinut sovittelusopimuksen mukaisen laiturin ja luovuttanut sen kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaoston päätöksellä 12.6.2019 § 95. Jaosto toteaa samalla, että vuokrasopimus on tekemättä ja odottaa, että kaupunginhallitus ryhtyy toimenpiteisiin vuokrasopimuksen laatimiseksi. Laituriyhtiöllä on ollut laituri Eteläsatamassa kaupungingeodeetin tilapäisellä luvalla, viranhaltijapäätös nro 37, 24.6.2019. Syynä siihen, ettei vuokrasopimusta voitu tehdä viime vuonna oli se, että laiturin ja muiden Eteläsataman laitureiden lopullinen sijoituspaikka oli vielä epäselvä. Kaupunki on tehnyt ruoppaustöitä ja

saanut tarpeelliset luvat altaan länsiosaan sijoitettavaa viimeistä laituria varten syksyllä 2019 ja keväällä 2020, joten vuokra-alue voidaan nyt vahvistaa.

Sovittelusopimuksessa ei ole viittausta vuokrasopimukseen, vuokrasummaan tai vuokra-aikaan. Hakija viittaa vuokrasopimuksen luonnokseen, joka on hyvin todennäköisesti ollut mukana neuvotteluissa sovittelusopimuksen liitteenä. Siinä vuokra-ajaksi on ehdotettu 30 vuotta ja sen ajan kokonaismaksuksi 30 euroa. Tämän pituinen vuokrasopimus on hallintosäännön mukaan vahvistettava kaupunginvaltuustossa.

Tapauksissa, joissa venesatamien laitureita on rakennettu yksityisesti ja joissa vuokraaja on ottanut hoitaakseen kunnostuksen, rakentamisen ja ylläpidon, vuosittainen vuokra on perustunut mahdollisten vene- ja autopaikkojen määrään. Lähtövuokrana on 25 euroa/venepaikka/vuosi ja 10 euroa/parkkipaikka/vuosi. Jos vene- tai autopaikkojen määrä nousee tai laskee, tarkistetaan vuokraa sen mukaan. Vuokra tarkistetaan seuraavaksi kaudeksi. Maksut sidotaan elinkustannusindeksiin. Koska alueella on 23 venepaikkaa eikä yhtäkään parkkipaikkaa, tällainen malli tarkoittaisi laituriyhtiölle 575 euron vuosittaista vuokraa.

Maanvuokralaki sallii vuokran maksamisen rahana tai työnä. Tätä on sovellettu tietyissä tapauksissa, joissa vuokraa on laskettu, jos vuokraaja on vastineeksi lupautunut hoitamaan sopivaa yleistä aluetta.

Oheismateriaali

Sovittelusopimus, kartta

Vaikutusten arviointi

Yhtiö viittaa vuokrasopimusluonnokseen, jota valtuusto ei ole vahvistanut. Sopimuksen hyväksyminen tarkoittaisi kaupungin maaomistuksen vuokraamista koskevista periaatteista luopumista. Muiden tietyille asuntoalueelle kaavassa osoitettujen venesatamien maksu on joissakin tapauksissa ollut todella pieni. Alueen asukkaat ovat pitäneet huolen siitä, että kaava on toteutettu, mutta sopimukseen on yleensä kuulunut vastasuorite hoitosopimuksen muodossa. Jos sopimus hyväksytään, jatkossa tulee olemaan vaikeaa perustella, miksi muiden pitää maksaa vuokraa tai ottaa hoitoalueita hoidettavakseen. Yhden euron vuosittainen vuokra ei ole riittävä maksu täyttääkseen maanvuokralain vaatimukset. Tämä tarkoittaa sitä, ettei maanvuokralakia sovelleta tällaisiin sopimuksiin.

Jos kaupunki olisi päättänyt, että laituriyhtiö olisi saanut jäädä Nauvon vierasvenesatamaan, yhtiön olisi pitänyt maksaa tästä oikeudesta vuokraa myös siellä, koska laituriyhtiön hyväksi ei ole kirjattu kiinteistöä 1:20 suoraan rasittavaa oikeutta, eikä vesialue, jolla laituri sijaitsee, ole yhtiön hallinnassa vuokra- eikä omistussuhteen nojalla.

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Miljonärsbryggan Ab:lle noin 1 220 m²:n suuruisen alueen Nauvon Eteläsatamassa sijaitsevasta kiinteistöstä 445-573-6-178 laiturin sijoittamista varten 30 vuoden ajaksi. Lähtövuokrana on 25 euroa/venepaikka/vuosi ilmoitetun venepaikkojen määrän mukaan, alussa 575 euroa/vuosi. Vuokralaisen on viimeistään syyskuussa ilmoitettava kirjallisesti

vuokranantajalle venepaikkojen määrän mahdollisista muutoksista. Vuokra-alueeseen ei kuulu rakennusoikeutta tai autopaikkoja. Vuokraoikeutta ei saa siirtää vuokranantajaa kuulematta. Alue käy ilmi oheisesta kartasta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimus on allekirjoitettava 30.9.2020 mennessä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksianto lopullisen
päätöksen jälkeen**

Hakija, sopimussihteeri, yhdyskuntainsinööri, tekninen päällikkö