

## Alueen varaaminen ja vuokraaminen kiinteistöistä 895-464-1-10 ja 895-10-45-1

Kaupunginhallitus 24.04.2023 § 107  
1470/10.00.02.01/2023

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

Janne Laitinen, perustettavan yhtiön nimissä, on suunnittelemassa puistogolf-rataa Sorvakon Rantatien päähän. Alustava suunnitelma sisältää mahdollisuuden golfkentän liitännäispalveluille; terassille ja keittiötiloille. Myös matkaparkin sijoittaminen tähän yhteyteen olisi mahdollista.

Alue on 10.6.1996 hyväksytyssä asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL-14), jolle saa sijoittaa ravintola- ja myymälätiloja. Tontin ympärillä on puistoaluetta ja yleistä pysäköintialuetta. Tontti on tällä hetkellä nurmikkona/puistona ja pysäköintialueena.

Aittarannan makasiinien ja kulttuurikeskus Crusellin välisellä puistoalueella on tällä hetkellä pari vuotta sitten toteutetut padelkentät ja koripallokentät sekä veneranta. Makasiinien ja Crusellin välinen alue on ollut vajaakäytöllä; sijoittamalla erilaisia toimintoja alueelle, saadaan koko alueesta vetovoimaisempi.

Osapuolet ovat neuvotelleet hakijan esittämistä tavoitteista ja suunnitelmaluonnoksista. Kaupunki on todennut esitetyt suunnitelmaluonnokset kaupungin tavoitteiden mukaisiksi osana kaupungin viihtyisyyden ja vetovoiman kasvattamista. Kentän toteuttaminen elävöittäisi aluetta ja toiminta olisi selkeä jatkumo rantamakasiinien alueelle. Hakija on laatinut suunnitelmaluonnoksen puistogolfradan toteuttamiseksi, toiminnan aloittamiseksi ja ylläpitämiseksi alueella.

Hanketta koskevien neuvottelujen yhteydessä on todettu, että alueen asemakaavaa on tarkoituksenmukaista muuttaa. Alueella olevan kaavan käyttötarkoitus ja rakennusoikeus eivät vastaa suunnitelman mukaista tarvetta ja alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä on tarkasteltava uudelleen. Asemakaavan muutos koskee Sorvakon, 10. kaupunginosan korttelin 45 tonttia 1, pysäköintialuetta ja osaa Sorvakon rantatien katualuetta sekä ympäröivää puistoaluetta.

Alueella ei ole voimassa olevia luovutusehtoja. Vuokrana voidaan golfkenttäalueen osalta käyttää viereisten padelkenttien vuokratasoa, joka on tämän hetken hintatasossa 0,84 €/m<sup>2</sup>. Padelkenttien vuokrasopimuksesta päätettiin khall 01.02.2021 § 36, vuokran perusteena käytettiin 25 % kaupungin kalleimman yritystontin vuokrasta. Tennis- ja muiden pelikenttien vuokria on johdettu mm. yritystonttien ja teollisuustonttien vuokrasta, koska näille ei perinteisesti ole määritelty luovutushintoja.

Keittiö / terassialueen vuokrana voidaan pitää viereisten suojeltujen makasiinirakennusten tonttien vuokratasoa 1,30 €/m<sup>2</sup>.

Aittarannan terassien lisäalueista on vuosivuokrana pidetty n. 2,50 €/m<sup>2</sup> (indeksi 1/2019). Terassialueet ovat pinta-alaltaan suhteellisen pieniä, joten niiden vuotuinen vuokra jää lähelle kaupungin käyttämän minimivuokratason 120 €/v.

Edellä esitetyn perusteella vuosivuokraksi esitetään golfkentän osalta 0,84€/m<sup>2</sup>, joka vastaa 25 % keskimääräisen liiketontin vuosivuokrasta. Huoltorakennuksen, keittiön ym. ja terassialueen vuotuiseksi vuokraksi esitetään 1,30 €/m<sup>2</sup>, joka puolestaan vastaa Aittarannan tonttien vuokratasoa.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää varata ja vuokrata Janne Laitiselle perustettavan yhtiön lukuun liitekartan mukaisen, yhteensä n. 4400 m<sup>2</sup> alueen kiinteistöistä 895-464-1-10 ja 895-10-45-1. Vuokra-aika on 10 vuotta ja vuosivuokra kenttäalueesta on 0,84 €/m<sup>2</sup> ja keittiö / terassialueesta 1,30€/m<sup>2</sup> € (elinkustannusindeksi 1/2023).

Vuokraamisesta laaditaan erillinen vuokrasopimus sen jälkeen, kun kaupunkisuunnittelu on hyväksynyt varaajan suunnitelman alueen toteuttamiseksi ja alueen rajaus on tarkentunut.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää käynnistää asemakaavan muutoksen sopimuksen kohdealueella. Asemakaavan muutos koskee Sorvakon, 10. kaupunginosan korttelin 45 tonttia 1, pysäköintialuetta ja osaa Sorvakon rantatien katualuetta sekä ympäröivää puistoaluetta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---