

Lomarakennuspaikan vuokrasopimuksen jatkaminen / Hattukari

Kaupunginhallitus 24.04.2023 § 108
1420/10.00.02.01/2023

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

Hattukarin lomarakennuspaikan vuokrasopimus on päättymässä vuoden 2023 lopussa. Vuokrasopimus on solmittu 30 vuodeksi, koska vuokra-alueella sijaitsevat vuokramiehen omistamat, yleiskaavassa suojelluksi merkityt rakennukset. Rakennuksia ei saa purkaa eikä niissä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen taiteellista ja historiallista arvoa.

Voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen ei saa rakentaa alueelle uusia rakennuksia, ellei kaupunginvaltuusto ole tehnyt asiassa toisenlaista päätöstä.

Alun perin vuokramiehiä on ollut 7, joista 3 on nyt pyytänyt vuokrasopimuksen jatkamista.

Hattukari sijaitsee Kaupunkisuunnittelun ja YARA:n yhdessä v. 2008 teettämän turvallisuusriskikartoituksen perusteella Yaran ja Agan (nyk. Teboil) konsultointivyöhykkeellä. Turvallisuusriskikartoituksen nojalla aluetta ei voi osoittaa ranta-asemakaavoituksella loma-asumiseen. Alue on kuitenkin tarkoituksenmukaista vuokrata edelleen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella, koska sillä sijaitsevat vuokralaisen omistuksessa olevat, suojellut rakennukset.

Vuokra-alueen pinta-ala on 1,6 ha ja sen perusvuokra on ollut 2018,26 € sidottuna elinkustannusindeksin 1/1994 pistelukukuun 1357. Vuotuinen vuokra on tämän hetken hintatasossa n. 3250 €, koska nykyisen vuokrasopimuksen perusteella viiden ensimmäisen vuoden indeksikorotuksesta on huomioitu vain puolet. Vuokra on perustunut kaupunginvaltuuston 14.3.1994 § 40 päätökseen kaupungin omistamien saarien vuokratasosta.

Kauppahintarekisterin tietojen perusteella saarella olevan lomarakennuspaikan hinta on ollut v. 2016-2021 ranta-asemakaava-alueella n. 12- 13 €/m² ja kaavoittamattomalla alueella 6 -7 €/m². Saarella sijaitsevan rakennuspaikan mediaanihinta on ollut 62 000 €. Saaritonnttien mediaanihinnasta laskemalla saadaan vuotuiseksi vuokraksi kaupungin käyttämällä vuokratasolla (5 % luovutus-hinnasta) 3350 €.

Kauppahintatarkastelun perusteella voimassa olevan sopimuksen vuokrataso (3250 €/v) vastaa tämän hetken saaritonnttien hintatasoa. Kohteen vuokran hinnoittelussa on otettava huomioon vuokra-alueen

keskimääräistä rantatonttia suurempi pinta-ala ja se, ettei vuokra-alueelle saa rakentaa uudisrakennuksia.

Edellä esitetyn perusteella perusvuosivuokraksi esitetään 3250 € sidottuna tammikuun 2023 elinkustannusindeksin pistelukuun 2249.

- Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio
- Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää jatkaa vuokra-alueen 895-464-1-1-V118 vuokrasopimusta 30 vuodella nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä. Perusvuosivuokra on 3250 €/v (elinkustannusindeksi 1/2023).
- Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
-