

Kaupunginhallitus 03.11.2025 § 308
4/10.00.02/2025

Itäsataman palvelukeskuksen maanvuokrasopimus, joka liittyy sopimukseen vierasvenesatamapalveluihin (jäljempänä palvelusopimus), päättyi 1.2.2025. Maanvuokrasopimusta ei jatkettu yhtäaikaaisesti palvelusopimuksen kanssa. Lisäksi palvelusopimusalueelle on sijoitettu rakennuksia, joiden alueet tulisi vuokrata maanvuokrasopimuksella.

Kaupunginhallitus on 16.1.2017 päättänyt Itäsataman palvelusopimuksesta ja maanvuokrasopimuksesta 31.12.2021 saakka. Sopimukset allekirjoitettiin 3.2.2017. Kaupunginhallitus on 3.2.2020 jatkanut maanvuokrasopimusta 1.2.2025 saakka.

Maanvuokrasopimus on alun perin käsittänyt n. 520 m² suuruisen alueen, jolle saa rakentaa enintään 150 k-m². 27.3.2017 vuokrasopimuksen aluetta on laajennettu nykyisen kokoiseksi ja on n. 655 m² suuruinen. Vuokrasopimuksen rakennusoikeus muutettiin 158 k-m²:in 16.4.2018.

Kaupunginvaltuusto on 15.4.2025 hyväksynyt uuden palvelusopimuksen, joka on allekirjoitettu 13.6.2025. Palvelusopimuksessa on maininta, että HSF:n palvelurakennusta varten tarvittavan maa-alueen vuokraan noudatetaan kaupungin normaaleja taksoja. Kuitenkaan tässä yhteydessä ei ole maanvuokrasopimusta uusittu. Lisäksi palvelusopimuksessa on maininta, että asemakaavamuutos voi vaikuttaa palvelurakennuksen sijoittumiselle alueelle sekä maininta, että palvelurakennukselle säilyy nykyisen suuruinen maa-alue asemakaavamuutoksen jälkeen.

Koska palvelurakennuksen maanvuokrasopimus on ollut vahvasti sidottuna palvelusopimukseen, ehdotetaan tämän sidoksen jatkamista. Tällä sidoksella tarkoitetaan sopimuksen ehtoja vuokralaisesta sekä päättymiseen liittyvää ehtoa, että maanvuokrasopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista, mikäli palvelusopimus päättyy. Lisäksi ehdotetaan, että palvelukeskuksen maanvuokrasopimuksen rakennusoikeudeksi kirjataan 160 k-m², jotta vuokralaisella on tarvittaessa mahdollisuus suorittaa vähäisiä muutoksia ilman, että vuokrasopimusta tulisi muuttaa.

Palvelusopimuksen alueelle on sijoitettu n. 45 k-m² rakennuksia (jäätelökioski ja konttimyymälä). Koska palvelusopimuksessa ei luovuteta maanhallintaa ja rakennuksien sijoittamisen edellytyksenä on hallinnoida maapohjaa, tulee rakennuksia varten vuokrata maa-alueet. Ja koska kaupunki on sitoutunut osoittamaan palvelukeskusta varten nykyisen kokoisen maa-alueen myös kaavamuutoksen jälkeen, on muille palvelusopimusalueen rakennuksille parempi laatia erillinen sopimus. Sopimukseen ehdotetaan kuitenkin mainintaa, että sopimuksen maanvuokra laskutetaan palvelurakennuksen maanvuokran yhteydessä. Muutoinkin sopimus ehdotetaan sidottavan palvelusopimuksen voimassa oloon. Lisäksi sopimukseen ehdotetaan alivuokrauksen sallimista näiden alueiden osalta ehdolla, että vuokralainen vastaa ensisijaisesti kaupungille sopimuksen velvoitteiden täyttymisestä. Koska alivuokraus salliminen mahdollistaa liiketoiminnan, ehdotetaan perittävän vuoksivuokra kaksinkertaisena.

Koska asemakaavamuutos on kesken, ehdotetaan vuokrasopimusten päättyvän 31.12.2029. Palvelurakennuksen maanvuokrasopimuksen alkamiseksi ehdotetaan 2.2.2025 ja muiden rakennusten maanvuokrasopimuksen osalta 1.1.2026. Vuokran ehdotetaan määräytyvän A6-alueen rakennusoikeushinnasta, jolloin palvelukeskuksen perusvuokraksi tulee 2.577,60 € ja muiden rakennusten perusvuokraksi tulee 1.449,90 € sidottuna elinkustannusindeksiin. (Muiden rakennusten perusvuokra on kaksinkertainen alivuokrauksen sallimisen vuoksi.) Lisäksi sopimukseen lisätään maininta alueen asemakaavamuutoksen keskeneräisyydestä. Muutoin sopimusehdot noudattavat soveltuvin osin kaupungin tavanomaisia ehtoja.

Oheismateriaalina

- Sopimus vierasvenesatamapalveluista Hangon Itäsatamassa (palvelusopimus)
- Palvelukeskuksen maanvuokrasopimus

Liitteenä

- ehdotus palvelukeskuksen maanvuokrasopimukseksi
- ehdotus muiden rakennusten maanvuokrasopimukseksi
- sijaintikartta

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. jatkaa Oy HSF Marine Ab:n palvelukeskuksen maanvuokraoikeutta 31.12.2029 saakka kaupunginvaltuuston vahvistamilla vuokrausehdoilla
2. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Oy HSF Marine Ab:n liitteen mukaisen palvelukeskuksen maanvuokrasopimuksen 2.577,60 € perusvuokralla
3. vuokrata Hangö Segelförening r.f.:lle tai sen 100 % omistamalle tytäryhtiölle Oy HSF Marine Ab:lle noin 45 m2 suuruisen alueen 1.1.2026 – 31.12.2029 väliseksi ajaksi kaupunginvaltuuston vahvistamilla vuokrausehdoilla
4. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Hangö Segelförening r.f. tai sen 100 % omistaman tytäryhtiön Oy HSF Marine Ab:n liitteen mukaisen muiden rakennusten maanvuokrasopimuksen 1.449,90 € perusvuokralla ja
5. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se oikeuttaa kaupunginhallituksen tarvittaessa tekemään sopimukseen vähäisiä tarkistuksia

Asian käsittely

Kaupunginhallituksen jäsen Mikael Lindqvist ilmoitti olevansa asiassa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Asian käsittelyn ajaksi kokoukseen osallistui varajäsen Barbro Wikberg.

Keskustelun aikana esittelijä muutti ehdotustaan kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää

1. jatkaa Oy HSF Marine Ab:n palvelukeskuksen maanvuokraoikeutta 17.3.2032 saakka kaupunginvaltuuston vahvistamilla vuokrausehdoilla
2. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Oy HSF Marine Ab:n liitteen mukaisen palvelukeskuksen maanvuokrasopimuksen 2.577,60 € perusvuokralla

3. vuokrata Hangö Segelförening r.f.:lle tai sen 100 % omistamalle tytäryhtiölle Oy HSF Marine Ab:lle noin 45 m2 suuruisen alueen 1.1.2026 – 31.12.2029 väliseksi ajaksi kaupunginvaltuuston vahvistamilla vuokrausehdoilla
4. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Hangö Segelförening r.f. tai sen 100 % omistaman tytäryhtiön Oy HSF Marine Ab:n liitteen mukaisen muiden rakennusten maanvuokrasopimuksen 1.449,90 € perusvuokralla ja
5. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se oikeuttaa kaupunginhallituksen tarvittaessa tekemään sopimukseen vähäisiä tarkistuksia

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti muutetun ehdotuksen mukaan.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 280
Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 135 9287