

## Kittuis Campingin vuokrasopimuksen uusiminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.04.2024 § 54

### Valmistelija

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

Elda Interactive on anonut Kittuis Campingin vuokrasopimuksen uusimista kiinteistöllä [Kittuis Stranden 445-659-5-1 Houtskarissa](#). Pääasiallinen syy sopimuksen uusimiselle on halu pidentää vuokra-aikaa 20–30 vuoteen ja alueen saaminen vastaamaan kiinteistön uutta kokoa.

Nykyinen vuokrasopimus on tehty Houtskarinn kunnan ja entisen elinkeinonharjoittajan välillä vuonna 2001, ja sopimus on voimassa 31.12.2031 asti. Leirintäalue toiminta on siirtynyt Elda Interactivelle 1.3.2023 alkaen. Pääasiallinen käyttötarkoitus on leirintäalue toiminta, joka käsittää lyhytaikaista yöpymistä lomamökeissä, matkailuautoissa, teltoissa tms. Nykyisessä sopimuksessa vaaditaan leirintäalue toiminnan harjoittamisen lisäksi, että vuokralainen pitää alueella vierasvenesatamaa. Alueella ei koskaan ole ollut varsinaista vierasvenesatamaa, mutta kuitenkin pieni laituri. Nykyiseen sopimukseen sisältyy myös vaatimus siitä, että vuokralainen pitää alueella kioskia. Uudella elinkeinonharjoittajalla on ollut kioski, joka on ollut myös muiden kuin yöpyjien käytössä, kuten esimerkiksi lauttajonossa odottavien käytössä. Alueella on kesävesi ja ensimmäisenä sesonkina alue oli auki kesäkuukausina, mutta elinkeinonharjoittajat pyrkivät tänä vuonna avaamaan leirintäalueen Saariston rengastien aukeamisen yhteydessä.

Houtskarinn kunta osti kiinteistön Tielaitokselta vuonna 1998. Kaupunki on pitänyt maantein läheisen osan kiinteistöstä itsellään siltä varalta, että lauttapaikkaa tulevaisuudessa laajennettaisiin tai siirrettäisiin. Kauppaan sisältyi saunarakennus, jota on käytetty leirintäalue toiminnassa. Saunarakennus on huonossa kunnossa ja kaupungin olisi syytä luovuttaa sauna uuden vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Luovutus vaatii erillisen päätöksen.

Kiinteistöä Kittuis stranden on viime vuoden syksyllä laajennettu noin 6 000 m<sup>2</sup>:llä. Laajennus tehtiin osittain lunastamalla noin 5 600 m<sup>2</sup> vesijättömaata kiinteistön länsipäädystä ja rakennus- ja ympäristölautakunnan 8.11.2023 §:ssä 167 tekemällä päätöksellä, jonka mukaan kaupunki ostaa Svenska Litteratursällskapet i Finland rf:ltä (SLS) 10 pienehköä saarta, joiden kokonaispinta-ala on 400 m<sup>2</sup>. Kiinteistön uusi pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria. Siitä suurin osa, noin 1,3 hehtaaria, on kaavoitettu lomamökkikyläalueeksi (RM). Läntisen niemen kärjessä noin 2 300 m<sup>2</sup> on kaavoitettu maatalousalueeksi, jolla on maisemallista merkitystä (MU). Alueelle ei ole erikseen vahvistettu rakennusoikeutta kaavassa. Rakennusoikeus on 10 prosenttia alueen pinta-alasta rakennusjärjestyksen kohdassa 13.3, Elinkeinojen ja yritystoiminnan harjoittaminen, annettujen yleiskaava-alueella rakentamista koskevien määräysten mukaisesti. Niemen eteläpuolella on LV-merkintä (pienvenesatama), mikä voisi mahdollistaa vierasvenesataman perustamisen sillä edellytyksellä, että vuokralainen vuokraisi tarvittavat kalavedet kalastuskunnalta.

Koska alueella ei aikaisemmin ole ollut vierasvenesatamaa, ehdotetaan, että sitä ei enää vaadittaisi vuokrasopimuksessa, mutta että vierasvenesatamatoiminnan

harjoittaminen kuitenkin sallittaisiin. Pääasiallinen käyttötarkoitus on entiseen tapaan leirintäalue, jolla mökkien tai pysäköintipaikkojen sesonki- tai vuosiperusteinen vuokraus on kiellettyä. Vuokralainen saa rakentaa toiminnan kannalta tarpeellisia rakennuksia. Muu matkailua tukeva toiminta on sallittua. Vuokralaisella on myös oikeus tarjota palvelujaan muille kuin yöpyjille. Aukioloajat olisivat sidottuja Saariston rengastien aukioloaikoihin, mutta kuitenkin niin, että toiminnan ei tarvitsisi olla käynnissä täydellä kapasiteetilla hiljaisempina aikoina.

Tämänhetkinen vuotuinen vuokra oli vuonna 2023 noin 1 100 euroa. Kaupunki on pyytänyt riippumattomalta auktorisoidulta kiinteistöarvioijalta (AKA) arviota Kittuis strandenista. Jos rakennuspaikan käypä markkina-arvo olisi 40 000 euroa, vuotuinen vuokra voisi olla 5 prosenttia siitä, eli 2 000 euroa vuodessa. Arvoa perustellaan sillä, että toiminta on sesonkipainotteista ja että sille asetetaan yhteiskunnallisia vaatimuksia. Sopimuksen voimassaoloajan ehdotetaan olevan 30 vuotta, mutta kuitenkin niin, että kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokratasoa joka kymmenes vuosi.

**Liite** Vuokrasopimusluonnos

**Esittelijä** Kaupungeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

**Päätösehdotus** Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa, että kaupunginhallitus uusii kiinteistöä Kittuis stranden 445-659-5-1 koskevan vuokrasopimuksen Elda Interactiven kanssa liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti.

Vuokra-aika on 30 vuotta 1.7.2024 alkaen.

Indeksiin sidottu lähtövuokra on 2 000 euroa vuodessa. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokratasoa joka kymmenes vuosi niin, että vuokra vastaa senhetkistä markkinahintaa.

Vuokrasopimus allekirjoitetaan saunarakennuksen luovutuksen yhteydessä, mutta viimeistään 30.9.2024.

Annetaan vastuualue Mittaus oikeudet täydentää sopimusta.

**Päätös** Ehdotus hyväksyttiin.

**Jakelu** Elda Interactive, sopimussihteeri, tekninen päällikkö MJ, tarkastusinsinööri Greger Brinkén

Kaupunginhallitus 13.05.2024 § 125  
157/10.00.02/2024

**Valmistelija** Kaupungeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

**Liite** Vuokrasopimusluonnos

**Esittelijä** Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättää uusia kiinteistöä Kittuis stranden 445-659-5-1 koskevan vuokrasopimuksen Elda Interactiven kanssa liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti.

Vuokra-aika on 30 vuotta 1.7.2024 alkaen.

Indeksiin sidottu lähtövuokra on 2 000 euroa vuodessa. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokratasoa joka kymmenes vuosi niin, että vuokra vastaa senhetkistä markkinahintaa.

Vuokrasopimus allekirjoitetaan saunarakennuksen luovutuksen yhteydessä, mutta viimeistään 30.9.2024.

Mittauksen vastuualueelle annetaan oikeudet täydentää sopimusta.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

**Jakelu**

Elda Interactive, sopimussihteeri, tekninen päällikkö MJ, tarkastusinsinööri Greger Brinkén

---