

Förnyande av arrendeavtal för Kittuis camping

Bygg- och miljönämnden 17.04.2024 § 54
157/10.00.02/2024

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Elda Interactive har ansökt om att man förnyar arrendeavtalet för Kittuis camping, fastigheten [Kittuis Stranden 445-659-5-1 i Houtskär](#). Främsta orsaken för förnyandet är att man vill förlänga arrendetiden till 20 - 30 år och att området skulle motsvara fastighetens nya utsträckning.

Nuvarande arrendeavtal har Houtskärs kommun ingått åt 2001 med den tidigare näringsidkaren och avtal löper fram till 31.12.2031. Elda Interactive har tagit över campingverksamheten från 1.3.2023. Den främsta användning är campingverksamhet med kortvarig övernattningsverksamhet i fritidsstugor, caravanare, tält och dylikt. I nuvarande avtal krävs förutom campingverksamhet också det att arrendetagaren håller gästhamn på området. En egentlig sådan har aldrig funnits där, en liten brygga dock. I nuvarande avtal finns också krav om att arrendetagaren ska ha en kiosk på området. Den nya näringsidkaren har haft en kiosk, som även har varit öppen för icke övernattare t.ex. de som står och väntar i färjekön. Området har sommarvatten och öppethållningstiden var sommarmånaderna under deras första säsong, men näringsidkarna siktar på att öppna i år i samband med öppningen av Skärgårdens ringväg.

Fastigheten köpte Houtskärs kommun av vägverket år 1998. Staten har hållit kvar en fastighetsbit närmaste landsvägen utfall att färjefästet nån gång i framtiden skulle utvidgas eller flyttas. I affären ingick en bastubyggnad som har använts i campingverksamheten. Bastubyggnaden är i dåligt skick och det vore skäl för staden att samtidigt överlåta bastun som man undertecknar det nya arrendeavtalet. För överlåtelsen krävs ett skilt beslut.

Fastighet Kittuis stranden har under fjolårets höst förstörats med ca 6 000 m². Delvis genom inlösning av ca 5 600 m² tilländningar i fastighetens västra ända och genom Bygg- och miljönämndens beslut 08.11.2023 § 167 att köpa 10 st mindre holmar vars sammanlagda areal uppgår till 400 m² av Svenska Litteratursällskapet i Finland r.f. (SLS). Den nya fastighetsarealen är ca 1,5 ha. Av det är största delen, ca 1,3 ha, planerat till fritidsstugby (RM). Längst ut på västra udden är ca 2 300 m² planerat som Landsbygdsnäringsområde med landskapsvärden (MU). Det finns inte skild fastställd byggrätt för området i planen. Byggrätten är 10 % av områdets yta, enligt byggnadsordningens bestämmelser om byggande på generalplaneområden punkt 13.3, Näringsidkande och företagsverksamhet. Söder om udden finns beteckning LV (småbåtshamn) vilket skulle kunna ge möjlighet att starta gästhamn förutsatt att arrendatorn skulle arrendera behövligt fiskevattnet av fiskelaget.

När det inte har varit gästhamn på området tidigare föreslås det att man i arrendeavtalet inte skulle kräva det mera men man skulle tillåta att man bedriver sådan. Huvudändamålet är som tidigare campingplats med förbud att ha säsong- eller årsuthyrning av stugor eller ställplatser. Arrendetagaren får uppföra nödvändiga byggnader för verksamheten. Annan verksamhet som stöder turism är tillåten. De har också rätt att erbjuda service och tjänster för icke övernattare. Öppethållningstiderna skulle vara bundna till Skärgårdens ringvägs

öppethållningstider dock så att man inte behöver ha full verksamhet igång under de lugnare tiderna.

Nuvarande årsarrendeavgift var år 2023 ca 1 100 €. Staden har begärt in en värdering för Kittuisstranden av en oberoende auktoriserad AKA-värderare. Skulle ett skäligt marknadsvärde för byggplatsen vara 40 000 € och årsarrendeavgiften kunde utgå från 5 % av det 2 000 € / per år. Motiveringar till värdet är det att verksamheten är säsongsbetonad och det sätts samhälleliga krav på verksamheten. Avtalslängden föreslås vara 30 år dock så att staden har rätt att kontrollera arrendenivån vart tionde år.

Bilaga

Karta

Föredragande

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden föreslår att stadsstyrelsen förnyar avtalet med Elda Interactive för fastigheten Kittuis Stranden 445-659-5-1 enligt bifogat avtal.

Arrendetiden är 30 år med början från 1.7.2024

Den indexbundna arrendeavgiften utgår från 2 000 € / år. Arrendegivaren har rätt att granska arrendenivån vart tionde år så att den motsvarar dåvarande marknadspris.

Avtalet undertecknas samtidigt med överlåtelsen av bastubyggnaden men senast 30.9.2024.

Ansvarsområdet Mätning ges rätt att komplettera avtalet.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Elda Interactive, avtalssekreteraren, teknisk chef MJ, granskningsingenjör Greger Brinkén