

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 66	03.04.2019
Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 136	30.10.2019
Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 148	04.12.2019

Nauvon Eteläsataman satamajärjestelyjen kehittäminen

284/10.03.01.01/2019

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 66

Valmistelija
Esittelijä

Yhdyskuntainsinööri Matias Jensen, puh. 044 358 5724
Tekninen päällikkö Ted Bergman, puh. 050 428 3745
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Vuoden 2019 investointitalousarvion käsittelyn yhteydessä valtuusto varasi 60 000 euron määrärahan Nauvon Eteläsatamaan rakennettavaa uutta laituria varten. Määräraha on varattu teknisen yksikön investointitalousarvioon. Tämän määrärahan lisäksi vuoden 2018 investointitalousarviossa oli varattuna 65 000 euroa ja tämän vuoden talousarviossa 60 000 euroa kelluvia laitureita ja Eteläsataman satamajärjestelyjä varten.

Kaksi Eteläsatamassa sijaitsevaa ponttonilaituria korvataan kahdella uudella muovisella ponttonilaiturilla. Ne hankittiin syksyllä 2018 ja niiden on tarkoitus valmistua viimeistään 30.4.2019. Sopimukseen sisältyy ehto, jonka mukaan yrittäjän on poistettava vanhat, korvattavat laiturit.

Kaupungin ja ns. miljonäärilaiturin osakkaiden välisen sovittelusopimuksen mukaan laituripaikan tarvitsevat hankkivat uuden laituripaikan Eteläsataman uudesta laiturista. Laituri luovutetaan yhtiölle, joka sovittelusopimuksen sopimusehtojen mukaan vastaa sen jälkeen laiturista ja sen varustelusta. Kaupunki vuokraa laiturialueen yhtiölle 30 vuodeksi. Laiturissa on 28 venepaikkaa.

Miljonäärilaiturin osakkaiden uudella laiturilla korvattavan laiturin 18 vuokrapaikan vuokraus lopetetaan. Asiakkaille, joilla on voimassa oleva vuokrasopimus, on tarjottu korvaavaa paikkaa kiinteästä laiturista, josta kaupunki on aikaisemminkin vuokrannut venepaikkoja. Uudet paikat vuokrataan vuodeksi, koska ne ovat olleet varattuja päiväkävijöille.

Toinen uudistettavista laitureista (Pro Nauvo) on ollut avoin päiväkävijöille. Laiturissa on ollut vähän paikkoja, vain laiturin pitkällä sivulla on ollut paikkoja tyhjennystä varten. Uudessa laiturissa päiväkävijöille on yhteensä 20 venepaikkaa. Laituri varustetaan puomeilla 6-8 metrisiä veneitä varten.

Ennen kuntaliitosta EU-rahoituksella rakennetun kaupungin rantalaiturin yhteydessä on yksityinen rantalaituri, joka on K-kaupan ja Nauvon Osuuspankin asiakkaiden käytössä.

Alueella on asemakaava ja kaupunki omistaa vesialueen, jolla kelluvat laiturit ovat, sekä osia Eteläsataman maa-alueesta. Muut osat ovat yksityisessä omistuksessa tai yhteisomistuksessa.

Nykyinen satama-allas on ruopattu. Sataman kehittämiseksi ja satama-altaan laituripaikkojen ja laiturien lisäämiseksi allasta on ruopattava. Satama-altaan nykyinen veden syvyys mahdollistaa ainoastaan kahden korvattavan laiturin rakentamisen. Syvyyden lisäksi altaassa on oltava tarpeeksi tilaa veneliikenteelle, jotta se voi navigoida turvallisesti.

Aluetta varten on tehty alustavia suunnitelmia, joiden lähtökohtana on kolmannen laiturin rakentaminen valtuuston investointitalousarvion hyväksymisen yhteydessä tekemän päätöksen mukaisesti. Jotta Eteläsataman satama-altaaseen voitaisiin rakentaa kolmas laitur, arviolta noin 3 200 m²:n alue olisi ruopattava noin 1,8 metrin syvyydeltä, mikä vastaa noin 2 200 m³:ä. Ruoppausmassat sijoitettaisiin satama-altaan yhteyteen kaupungin alueelle, joka on asemakaavan mukaan puistoaluetta, jolle on mahdollista perustaa kävelyreitti. Koska 500 m³:n ruoppausmäärä ylittää ilmoitusmenettelyn rajan, Etelä-Suomen aluehallintovirastolle on tehtävä lupahakemus. Vastaavien asioiden käsittelyaika on keskimäärin noin yhdeksän kuukautta. Vesilain mukaisen hakemuksen käsittelyssä otetaan kantaa ruoppaukseen, ruoppausmassojen läjitykseen ja suunniteltuun toimintaan samalla, kun yleisölle annetaan tilaisuus tutustua suunnitelmiin.

Hankkeesta ei ole tehty tarkkaa kustannusarviota, mutta sellainen pitäisi tehdä, jotta voitaisiin arvioida, kuinka pitkälle 60 000 euron määräraha riittää. Hankkeeseen sisältyy ruoppausmassojen läjitys ja noin 5 800 m²:n kokoisen alueen jälkihoito, rantamuurin rakentaminen/vakauttaminen laiturin maatuen asentamista varten sekä laiturin rakentaminen.

Ehdotukselle on esitetty vaihtoehto, joka perustuu 60 000 euron määrärahaan. Tämän vaihtoehdon lähtökohtana on, että satama-altaasta ruopataan noin 1 900 m²:n kokoinen alue noin 1,8 metrin syvyydeltä, mikä vastaa noin 1 500 m³:ä. Tässä vaihtoehdossa suunniteltu uusi laitur lähtee yksityisomistuksessa olevalta rantalaiturilta, mikä edellyttää rantalaiturin omistajan ja kaupungin välistä sopimusta. Rantalaituri on rakennettu kaupungin vesialueelle eikä siitä ole sopimusta ja asia tulisi ratkaista.

Nauvon Eteläsataman kehittämistä on käsitelty kaupunginjohtajan, kaupunginlakimiehen, geodeetin, rakennusvalvonnan, elinkeinopalvelujen ja teknisten tukipalvelujen välisessä sisäisessä keskustelussa. Vaihtoehtoa, jonka mukaan laitur lähtisi yksityisessä omistuksessa olevalta laiturilta, pidettiin ongelmallisena, koska laitur sijaitisi silloin viereisen kiinteistön rantaviivan edustalla, mikä saattaisi vaikeuttaa kiinteistönomistajien mahdollisuuksia rakentaa laitur tontilleen. Lisäksi laiturin layout koettiin ahtaaksi.

Näille kahdelle vaihtoehdolle on yhteistä, ettei kolmatta laituria voida rakentaa ilman ruoppausta, mikä edellyttää Etelä-Suomen aluehallintoviraston luvan hakemista ja saamista. Kun Eteläsataman kolmannen laiturin rakentamiseen

varattiin 60 000 euroa, tavoitteena oli, että laituri valmistuisi kesään 2019 mennessä ja tarjoaisi paikkoja päiväkävijöille. Arvion mukaan tätä tavoitetta ei nykytilanteessa voida saavuttaa.

Oheismateriaali

Asemapiiirros 7.3.2019
Asemapiiirros

Ehdotus

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto päättää, että Etelä-Suomen aluehallintovirastolta haetaan vesilain mukaista lupaa ruoppausta ja kaupungin maa-alueella ruoppausalueen vieressä tapahtuvaa läjitystä ja jälkihoitoa sekä uuden päiväkävijöiden laiturin rakentamista varten.

Hankkeen toteuttamiseksi alue on ruopattava ja ruoppausmassat läjitettävä riippumatta siitä, minne uusi laituri sijoitetaan. Hakija voi mahdollisuuksien mukaan esitellä laiturin sijoittamisvaihtoehtoja yllä olevien vaihtoehtojen mukaisesti.

Vaihtoehtojen perusteella voidaan tehdä tarkempia kustannusarvioita kokonaiskustannusarvion selvittämiseksi.

Päätös

Puheenjohtaja ehdotti, että 20 metrin laituria varten haetaan lyhytaikaista rakennuslupaa Juliaden Ab:n rantalaiturivaihtoehdon pohjalta ja että rantalaiturin käytöstä tehdään lyhytaikainen sopimus. Jaosto yhtyi ehdotukseen yksimielisesti.

Päätettiin, että Etelä-Suomen aluehallintovirastolta haetaan vesilain mukaista lupaa ruoppausta ja kaupungin maa-alueella ruoppausalueen vieressä tapahtuvaa läjitystä ja jälkihoitoa sekä uuden päiväkävijöiden laiturin rakentamista varten.

Tiedoksianto

Nauvon lautakunta

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 136

**Valmistelija
Esittelijä**

Yhdyskuntainsinööri Matias Jensén, puh. 044 358 5724
Yhdyskuntainsinööri Matias Jensén, puh. 044 358 5724
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunki on saanut vesilain mukaisen luvan ruoppaamiseen, ruoppausmassojen läjittämiseen ja venesataman laajentamiseen uudella 28-paikkaisella kelluvalla laiturilla. Luvan on myöntänyt Etelä-Suomen aluehallintovirasto 9.9.2019.

Ruoppauksen laajuus on noin 2 200 m³ltr ja ruoppausmassat sijoitetaan läheiselle maa-alueelle, joka voimassa olevan asemakaavan mukaan on puistoaluetta. Läjitysalue on pinta-alaltaan noin 5 800 m² ja ruoppausmassat on luvan mukaan läjitettävä siten, että ne eivät pääse valumaan takaisin mereen ja että kuivatusvedet ohjataan hallitusti pois alueelta. Ruoppauksia ei saa tehdä 30.4.-1.9. Läjitysalue on töiden päätyttyä jälkihoidettava ja saatettava maisemallisesti hyväksyttävään kuntoon. Ennen ruoppauksen aloittamista alueella on tehtävä arkeologinen vedenalaisinventointi. Se on tehty.

Vesilain mukaisen luvan lisäksi rantaviivan muuttamista ja uutta ponttonilaituria varten on haettava maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lupaa. Nämä hakemukset on jätetty. Paraisten kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta on vesilain mukaista lupaa koskeneessa lausunnossaan esittänyt, että läjitysalueelta on poistettava puut ja pensaat ennen ruoppausmassojen läjittämistä alueelle. Tämä on tehty.

60 000 euron määrärahasta noin 17 000 euroa on kulunut lupahakemusasiakirjojen laatimiseen, vesilain mukaisen luvan lupamaksuun ja rantaraitin pohjan rakentamiseen. Ruoppaustöistä on pyydetty tarjouksia ja halvin tarjous on 28 000 euroa. Hankkeesta vastaavan kaupunginrakennusmestarin mukaan valmistelevat työt maksavat arviolta noin 20 000 euroa sisältäen puiden kaadon ja arkeologisen vedenalaisinventoinnin. Tämän jälkeen yhteensä 60 000 euron määrärahasta on jäljellä 10 000 euroa laituria varten.

Pinta-alaltaan noin 5 800 m²:n suuruisen läjitysalueen jälkihoidon arvioidaan olevan ajankohtaista noin 2-3 vuoden päästä läjityksestä, kun ruoppausmassat ovat kuivuneet ja niiden käsittely mahdollistuu. Ajatellen alueen laajuutta ja suunniteltua käyttötarkoitusta yleisenä viheralueena Nauvon keskustassa, jälkihoidon arvioidaan maksavan 90 000-150 000 euroa. Laituri, jolle kaupunki on saanut vesilain mukaisen luvan, maksaa noin 35 000 euroa. Sen verran maksoi vastaava Eteläsatamaan keväällä 2019 rakennettu laituri. Hintaan ei sisältynyt maatuki ja sen asennus, koska laituri asennettiin olemassa olevaan rantamuuriin.

Tätä taustaa vasten ja vesilain mukaisessa luvassa asetettujen ehtojen perusteella hankkeen kokonaiskustannukset ovat 180 000 euron ja 250 000 euron paikkeilla, eli reippaasti enemmän kuin vuoden 2019 investointitalousarvioon varattu 60 000 euron määräraha.

Hankkeen jatkovaihtoehdot

Vaihtoehto 1

Ruoppaus ja läjitys toteutetaan myönnetyn vesilain mukaisen luvan mukaisesti. Läjitysalueen jälkihoito suoritetaan 2-3 vuoden sisällä siitä, kun työt ovat päättyneet ja jälkihoito on mahdollista suorittaa hyväksytyn suunnitelman mukaisesti. Nyt Eteläsatamassa vuokrattuna olevat yhteensä 25 venepaikkaa vapautetaan ja ne toimivat jatkossa päiväkävijöiden venepaikkoina. Tämä merkitsee sitä, että vuokra-asiakkaat joutuvat etsimään korvaavat venepaikat "vapailta" markkinoilta. Tämä vaihtoehto mahdollistaa uuden 28-paikkaisen ponttonilaiturin toteuttamisen myöhemmässä vaiheessa, jos sille on tarvetta. Taloudellisesti vaihtoehto merkitsee lisääntyviä kunnossapitokustannuksia läjitysalueen kunnossapidosta kaupungin vastatessa jo olemassa olevien 25 venepaikan kunnossapitokustannuksista.

Vaihtoehto 2

Ruoppaus ja läjitys toteutetaan myönnetyn vesilain mukaisen luvan mukaisesti. Läjitysalueen jälkihoito suoritetaan 2-3 vuoden sisällä siitä, kun työt ovat päättyneet ja jälkihoito on mahdollista suorittaa hyväksytyn suunnitelman mukaisesti. 28-paikkaisen ponttonilaiturin rakentamiseen haetaan

lisämäärärahaa tai vaihtoehtoisesti siihen budjetoidaan määräraha vuoden 2020 investointitalousarvioon. Tämä vaihtoehto mahdollistaa vuokrapaikkojen käyttöönoton myöhemmässä vaiheessa ja niiden käyttämisen päiväkävijöiden venepaikkoina. Taloudellisesti vaihtoehto merkitsee uusia kunnossapitokustannuksia läjitysalueen ja uuden ponttonilaiturin kunnossapidosta niiden olemassa olevien venepaikkojen kunnossapitokustannusten lisäksi, joista kaupunki jo vastaa.

Vaihtoehto 3

Eteläsataman yhteensä 25 vuokravenepaikkaa vapautetaan ja ne toimivat jatkossa päiväkävijöiden venepaikkoina. Ruoppausta ei toteuteta ja hankinta keskeytetään vedoten siihen, että 60 000 euron määräraha ei riitä hankkeen toteuttamiseen lupaehtojen mukaisesti. Tämä vaihtoehto ei luo edellytyksiä satama-altaan kehittämiselle ja rajoittaa sen kehittämistä, koska Eteläsataman satama-altaan kehittäminen ja uuden ponttonilaiturin rakentaminen edellyttävät ruoppauksen toteuttamista. Taloudellisesti vaihtoehto ei tuo uusia kunnossapitokustannuksia niiden olemassa olevien laitureiden ja venepaikkojen kunnossapitokustannusten lisäksi, joista kaupunki jo vastaa. Sitä vastoin kaupunki menettää noin 5 000 euron vuokratulot vuokrapaikoista eikä kaupunki enää voi tarjota Eteläsatamasta vuokrapaikkoja.

Jotta hankkeessa voidaan edetä, tarvitaan selkeät linjaukset ja tavoitteet siitä, miten ja minkä laajuisena hanke toteutetaan.

Ehdotus

Esittelijä teki selkoa ehdotuksista, joita täydennettiin Nauvon lautakunnan lausunnolla.

Esittelijä ehdottaa, että jaosto palauttaa asian hankkeen ulkoisten rahoitusmahdollisuuksien selvittämiseksi. Päätös hankekokonaisuuden toteuttamisesta tehdään, kun rahoitus on selvitetty ja ulkoisesta rahoituksesta on olemassa päätös tai myönteinen sitova ennakkotieto. Rahoituksen tulee olla selvillä marraskuun 2019 aikana.

Päätös

Ehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksianto

Rakennusmestari J.E., kiinteistöpäällikkö, Nauvon lautakunta, ylläpitöinsinööri

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 148

Valmistelija Esittelijä

Yhdyskuntainsinööri Matias Jensén, puh. 044 358 5724
Yhdyskuntainsinööri Matias Jensén, puh. 044 358 5724
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto päätti edellisessä kokouksessaan palauttaa asian noin 28-paikkaisen käyntilaiturin rakentamisen ulkoisten rahoitusmahdollisuuksien selvittämiseksi. Jaosto toivoi, että ulkoisesta rahoituksesta olisi marraskuun aikana olemassa myönteinen ennakkotieto tai tukipäätös, joka voisi toimia jatkopäätöksenteon pohjana.

Sen jälkeen kun jaosto viimeksi käsitteli asiaa, yleisen viheralueen suunnitelmia on päivitetty ja toimenpidelupahakemusta on täydennetty näillä suunnitelmilla. Toimenpidelupa ruoppausmassojen läjitystä varten on myönnetty 22.11.2019. Toimenpidelupahakemus ponttonilaituria varten on vielä valmisteilla. Vesilain mukainen lupa on voimassa kolme vuotta luvan lainvoimaiseksi tulemisesta.

Yhteyttä on otettu Pro Nauvo -yhdistykseen, joka hoitaa entuudestaan Eteläsataman yleisen toritilan ja toripaikkojen vuokraustoimintaa. Yhteydenoton tarkoituksena on ollut selvittää, voisiko yhdistys toimia kaupungin yhteistyökumppanina, joka hakee ulkoista rahoitusta ja on mukana toteuttamassa hanketta.

Halvimman tarjouksen tehneen urakoitsijan kanssa on tehty sopimus ruoppauksesta. Sopimuksen mukaan töiden on määrä valmistua vuoden 2019 aikana. Mahdollisuuksia hankkia kyseiseen käyttötarkoitukseen soveltuva esittelylaituri on selvitetty, mutta soveltuvaa laituria ei ole tässä vaiheessa löydetty.

Ehdotus

Esittelijä ehdotti kokouksessa, että jaosto valtuuttaa yhdyskuntainsinöörin ja talouspäällikön jatkamaan neuvotteluja urakoitsijan ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa.

Päätös

Ehdotuksen mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Tiedoksianto

Rakennusmestari J.E., kiinteistöpäällikkö, Nauvon lautakunta, ylläpitoinsinööri, talouspäällikkö
