

Määräalan vuokraus LV-4-tontista 529-124-0018-0001 asuntomessualueelta saunatoimintaa varten

Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 492
1778/10.00.02.01/2021

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunki ja Miikka Vainio sekä Jouko Neuvonen (perustettavan yhtiön lukuun) ovat neuvotelleet maa- ja vesialueen vuokraamisesta Matalahden rannasta Asuntomessualueen eteläpuolelta. Alue on Naantalin kaupunginvaltuuston 4.2.2019 hyväksymässä Asuntomessualueen asemakaavassa (Ak-358) merkitty Venesatama ja -valkama-alueeksi, jolle saa rakentaa veneilyä ja virkistyspalveluita tukevia rakennuksia sekä rantasaunoja (LV-4). Korttelialue on muodostettu tontiksi 529-124-18-1, jonka rakennusoikeus on 400 k-m².

Hakija on suunnitellut toteuttavansa alueelle yhteensä kuusi saunatilaa käsittävän kokonaisuuden. Hanke toteutettaisiin kahdessa vaiheessa: Neljä saunatilaa rakennettaisiin valmiiksi ennen asuntomessuja, ja kaksi asuntomessujen jälkeen, mikäli tämä osoittautuu kannattavaksi. Lisäksi alueelle toteutettaisiin nurmikenttä ja pienimuotinen uimaranta ponttoonilaitureineen.

Hankkeen vaatima alue on maapinta-alaltaan n. 1200 m² ja vesipinta-alaltaan n. 300 m². Hakijalle vuokrattava alue ei täten kata koko LV-4-tontin aluetta, joten vuokrattavan alueen rakennusoikeus täytyy sopia. Vuokra-alueelle ehdotetaan kohdennettavaksi korttelialueen rakennusoikeutta 200 k-m². Vuokra-alue ei sisällä paikoitusalueita vaan asiakaspysäköinnissä käytetään yleisiä pysäköintialueita.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki rakennushankkeen toteuttamiseen tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokra-aika on neuvotteluissa sovittu 50 vuotta, 1.1.2022 – 31.12.2071. Vuokralaisella on oikeus perustellusta syystä irtisanoa vuokrasopimus kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

Vuosivuokran suhteen kaupunki on syyskuussa 2020 tilannut puolueettomalta arviointisijalta koko LV-4-tonttia koskevan arviokirjan. Perustuen tämän arviokirjan koko tonttia koskevaan arvoon ja vuokra-alueen sovittuun rakennusoikeuteen, vuokra-alueen perusvuosivuokraksi esitetään 3.100 euroa. Vuokrasopimukseen kirjatun ehdon mukaisesti vuokralainen on velvollinen järjestämään yleisen vuokrausmahdollisuuden vähintään yhteen saunatilaan.

Oheismateriaali:

- Arviokirja (Salassa pidettävä JulKL 24§ kohdan 17 nojalla)

Vuokrasopimukseen on lisäksi kirjattu vuokralaisen lunastusoikeus normaaleista sopimusehdoista poikkeavalla tavalla. Koska vuokra-alueesta ei käytävissä olevan tiedon perusteella tulla muodostamaan omaa

tonttia, tulee vuokralaisen sopimukseen perustuva lunastus tehdä tontin määräosan kaupan ja hallinnanjakosopimuksen kautta. Vuokrasopimukseen on kirjattu lunastuksen ja lunastusarvon lähtökohdat, jotka pyritään lopullisesti sopimaan tontin määräosan kaupasta ja hallinnanjakosopimuksesta neuvoteltaessa.

Koska hanke on kiireinen niin kaupungin kuin vuokralaisen puolelta, katsotaan tarpeelliseksi antaa kaupungin puolelta vuokraiselle valtuutus hakea tarvittavia lupia ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Toisaalta katsotaan myös, että on tarpeen velvoittaa vuokralainen allekirjoittamaan vuokrasopimus nopealla aikataululla. Tekniset palvelut ehdottaa, että tämän päätöksen mukainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 21.2.2022.

Maanvuokrasopimusluonnos liitekarttoineen on liitteenä.

Liite A15, KH 20.12.2021

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että

- Naantalin kaupunki vuokraa Miikka Vainiolle ja Jouko Neuvoselle, perustettavan yhtiön lukuun, liitekartalla osoitetun määräalan Naantalin kaupungin Inttilän (124) kaupunginosan korttelin 18 tontista 1, maapinta-alaltaan n. 1.200 m² ja vesipinta-alaltaan n. 300 m².
- Vuokra-aika alkaa 1.1.2022 ja päättyy irtisanomista vaatimatta 31.12.2071, ollen täten 50 vuotta.
- Perusvuosivuokrana peritään 3.100 euroa.
- Naantalin kaupunki valtuuttaa vuokralaisen hakemaan tarvittavia lupia ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista
- Tämän päätöksen mukainen vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 21.2.2022, muutoin asia katsotaan kokonaan rauenneeksi.
- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.
- Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.