

PKL-tontin 529-125-0001-0004 vuokraaminen Kultaranta Resort Oy:lle saunamaailman toteuttamiseksi Porhonkallio-Virpin asemakaava-alueella

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 371
1280/10.00.02.01/2022

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Naantalin kaupunginvaltuuston hyväksyi 6.6.2022 § 49 Porhonkallio-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Ak-336). Yhteydessä § 48 valtuusto hyväksyi asemakaavanmuutokseen liittyvät maankäyttösopimukset.

Kultaranta Resort Oy ja Naantalin kaupunki ovat neuvotelleet asemakaavan mukaisen tulevan tontin 529-125-1-4, osoite Särkäsalmentie-Porhonkalliontie, vuokraamisesta Kultaranta Resortille saunamaailma-hankkeen toteuttamiseksi. Tontti on voimassa olevassa kaavassa osoitettu palvelu- ja liikerakennusten korttelialueeksi (PKL). Tontin pinta-ala on noin 4.172 m² ja tontille on osoitettu kaavassa rakennusoikeutta 400 k-m².

Vuokra-alue koostuu tällä hetkellä yleisen alueen 529-125-9901-1001 sekä tilojen 529-406-7-16 Särkäsalmentie, 529-406-2-78 Porhonkallio ja 529-406-7-17 Isokylä I määräaloista. Kultaranta Resort ja kaupunki sopivat erillisellä sopimuksella tilan Isokylä I alueella sijaitsevan, kaavan mukaisen tontin muodostusosana olevan määräalan (pinta-ala noin 267 m²) luovuttamisesta kaupungille, jotta kaavan mukainen tontti voidaan muodostaa.

Vuokra-alue on ollut aikaisemmin käytössä lossilaiturialueena palvelun Merimaskun ja Luonnonmaan välistä lossiliikennettä 1930-60 -luvuilla. Aiemman toiminnan johdosta alueella on jäljellä lossilaiturin rakenteita, kuten lossien rantautumisluiska sekä lossikioski.

Kultaranta Resort omistaa vuokra-alueen viereisen vesialueen (W), jonka rantaan saa asemakaavan mukaisesti rakentaa palvelu- ja liikerakennusten korttelialuetta tukevia laiturirakenteita.

Kultaranta Resort maksaa kaupungille vuotuista vuokraa 6.200 euroa (400 k-m² * 250 €/k-m² * 0,062). Perusvuosivuokran hinnoittelu perustuu ulkopuolisen puolueettoman arvioitsijan lausuntoon (Catella Property Oy, 26.5.2020) ja hintataso vastaa alueen kaavoituksen ja maankäyttösopimusten yhteydessä laaditun kokonaistaloudellisen laskelman hintatasoa.

Vuotuinen vuokra sidotaan indeksiin ja porrastetaan siten, että vuosivuokrana peritään 50 % perusvuosivuokrasta, kunnes kohteen rakennustyöt alkavat, kuitenkin enintään 30.6.2025 asti. 1.7.2025 alkaen peritään täyttä perusvuosivuokraa.

Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 40 vuotta ja Kultaranta Resortilla on vuokrakauden päättyessä mahdollisuus saada alue uudelleen vuokralle. Sopimus on allekirjoitettava viimeistään kesäkuun 2023 loppuun mennessä. Tarkempi allekirjoituspäivä sovitaan myöhemmin.

Kultaranta Resort on velvollinen siistimään vuokra-alueen ympäristön ja kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan rakennushankkeen sekä sen edellyttämiltä osin myös kustannuksellaan purkamaan alueella jo olevat rakenteet ja rakennelmat. Kuitenkin lossin rantautumisluiska (la-s), jonka historiallista luonnetta ei saa muuttaa, tulee säilyttää. Lisäksi alueelle, kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle sijoittuva ajoyhteys (ajo-s) tulee säilyttää sen historiallista luonnetta vaalien ja ympäristön suuriin korkeuseroihin johtavaa maantäyttöä välttämällä. Rakennushankkeen ja sen edellyttämien rakennettua ja muuta ympäristöä muuttavien toimien osalta tulee tarpeellisilta osin kuulla museoviranomaista.

Muilta osin noudatetaan tämän päätösesityksen liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.

Maanvuokrasopimuksen luonnos sekä vuokra-alueen osoittava kartta ovat liitteenä.

Liite 1, KH 19.12.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Porhonkallio-Virpin voimassa olevan asemakaavan (Ak-336) mukainen tuleva tontti 529-125-1-4 (PKL), os. Särkänsalmentie-Porhonkalliontie, pinta-ala n. 4.172 m² ja rakennusoikeus 400 k-m², vuokrataan tämän päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin Kultaranta Resort Oy:lle omaan, perustetun tai perustettavan yhtiön taikka nimeämensä lukuun; ja
- mikäli maanvuokrasopimusta ei allekirjoiteta 30.6.2023 mennessä, katsotaan tämä päätös rauenneeksi.

Sopimuksen tarkka allekirjoituspäivä sovitaan tuonnempana ja kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään sopimukseen pieniä teknisluontoisia muutoksia. Ennen sopimuksen allekirjoittamista ja hallinnan siirtymistä Naantalin kaupunki sitoutuu tarvittaessa valtuuttamaan Kultaranta Resort Oy:n hakemaan hankkeen edellyttämiä viranomaislupia edellyttäen, että asemakaavan mukainen tontti on saatu muodostettua.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.