

Naantalın kaupungin ja Muumimaailma Oy:n välisen Kailon RM-alueen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Kaupunginhallitus 19.06.2023 § 204
620/10.00.02.01/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, kaupunginlakimies Turo Järvinen

Taustaa:

Naantalın kaupunki ja Muumimaailma Oy allekirjoittivat 8.6.2017. maanvuokrasopimuksen ajanjaksolle 1.6.2017 – 31.12.2029 koskien n. 4,3 hehtaarin suuruista määrää alaa Naantalın kaupungin Pappilan kylän tilasta Kailo Rnro 19:3 (Kt. 529-421-0019-0003). Sopimuksen mukaan aluetta käytetään vuokralaisen ylläpitämän Muumimaailma Oy:n toimialan mukaisen elämys- ja matkailukohteen tapahtuma- ja toimitiloina sekä -alueina. Maanvuokrasopimus on otsikoitu nimellä: ”*Vuokrasopimus, Kailon saari*”.

Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen on Kailon saarta koskeva Kailon asemakaavan muutos (Ak-364) tullut lainvoimaiseksi 26.9.2022. Muuttuneen asemakaavatilanteen vuoksi on syytä tarkistaa Kailon saaren maanvuokrasopimusta vastaamaan muutoksia. Vaikka muutokset vaativat kirjauksia moneen sopimuskohtaan, on sopimusteknisesti mahdollista tehdä sopimuksen muutos sen sijaan, että tehtäisiin kokonaan uusi maanvuokrasopimus, sillä maanvuokrasopimuksen peruslähtökohta pysyy muuttumattomana; Kaupunki vuokraa Muumimaailma Oy:lle Kailon saaresta voimassa olevan asemakaavan mukaisen Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM-1) vuokralaisen toimialan mukaiseksi elämys- ja matkailukohteeksi.

Muutossopimuksen vaikutukset:

Maanvuokrasopimukseen tehtävät merkittävät muutokset ovat seuraavat:

- Tuodaan sopimuksen kohdassa 3 ilmi sopimusmuutoksen vaikutuksen muihin voimassa oleviin Naantalın kaupungin ja Muumimaailma Oy:n välisiin sopimuksiin. Näistä muutoksista suurin vaikutus on sillä, että voimassa olevan sopimuksen ehdossa 8 esitetyn mukaisesti, lisättäessä Kailon vuokra-alueeseen kaavamuutoksen mukaiset RM-alueet, lakkaa osapuolten välinen maanvuokrasopimus Väskin saaresta sijaitsevista alueista, jolloin kyseinen alue palautuu kaupungin hallintaan.

- Muutetaan kohdan 4 mukainen vuokra-alue vastaamaan Kailon asemakaavamuutoksen (Ak-364) mukaista RM-1-aluetta.

- Sopimuksen kohdan 5 määrittelyä käyttötarkoituksesta on tarkennettu huomioiden kaavamuutoksen sallimat käyttötarkoitukset.

- Muutossopimuksen vuokra-ajaksi tulee 1.9.2023 – 31.12.2029, eli vuokrakauden päättymisajankohta ei muutu.

- Kailon länsirannan uimapaikka kirjataan sopimukseen pidettäväksi yleisessä käytössä kaupungin ollessa vastuussa uimapaikan hoitoluokan U2 vaatimista kunnostus- ja ylläpitotehtävistä. Mikäli yleinen käyttö

aiheuttaa toistuvasti merkittävää, osoitettua haittaa vuokralaiselle, voidaan uimapaikka aidata yleisen käytön ulkopuolelle.

Kaupunki luopuu Kailossa sijaitsevista nuotiopaikasta ja tenniskentistä. Nuotiopaikan osalta vastuukysymykset kaupungin ja vuokralaisen välillä esimerkiksi tulipalon sattuessa koettiin neuvotteluissa haastaviksi ja tenniskenttien osalta rakenteet vaativat merkittävän peruskorjauksen. Tenniskenttien osalta rakenteet on sovittu purettaviksi 31.5.2024 mennessä. Kaupunki pyrkii toteuttamaan nuotiopaikkaa korvaavan grillipaikan Nunnalahteen.

Maanvuokrasopimuksen muutoksen tarkoituksena on Muumimaailman matkailukohteen kehittäminen asemakaavamuutoksen mahdollistamalla tavalla jo nykyisen sopimuksen turvin ilman, että tässä vaiheessa neuvoteltaisiin kokonaan uusi maanvuokrasopimus. Naantalın kaupungin ja Muumimaailma Oy:n 8.6.2017 allekirjoitettuun yhteistyösopimukseen on kirjattu, että osapuolet sitoutuvat käynnistämään syyskuussa 2025 neuvottelut yhteistyön ja vuokrasopimuskauden jatkamiseksi. Koska sekä Muumimaailma Oy että kaupunki ovat olleet tyytyväisiä yhteistyösopimuksen mukaiseen toimintamalliin matkailukohteen käytössä ja kehittämisessä, katsottiin neuvotteluissa, että uutta pidempiaikaista maanvuokrasopimusta osapuolten välillä on tarkoituksenmukaista neuvotella yhteistyösopimuksen mukaisesti vasta tulevina vuosina.

Vaikutukset muihin osapuolten välisiin (maan)vuokrasopimuksiin:

Maanvuokrasopimuksen muutos vaikuttaa Naantalın kaupungin ja Muumimaailma Oy:n välisiin muihin (maan)vuokrasopimuksiin seuraavasti:

- Maanvuokrasopimus Väskin saarella sijaitsevasta n. 7,18 hehtaarin määräalasta, allekirjoitettu 8.6.2017.

Päättöy 31.12.2023, kuitenkin siten, että kyseisen sopimuksen sopimusehto 15.4, *Toimenpiteet vuokrasuhteen päättöyessä*, jää vuokralaista sitovaksi.

- Maanvuokrasopimus n. 425 m²:n suuruisesta *Kailon lipunmyyntialueesta*, allekirjoitettu 3.1.2020 ja jota on muutettu 22.3.2023 allekirjoitetulla vuokrasopimuksen lisälehdellä.

Päättöy 1.11.2023.

- Vuokrasopimus Kailon saaren sauna- ja huoltorakennuksen kioskitiloista, ns. *Kailon kioskirakennuksen vuokrasopimus*, allekirjoitettu 8.6.2017.

Muutettu liitteenä oleva kyseisen vuokrasopimuksen vastuunjakotaulukko astuu voimaan 1.11.2023.

Oheismateriaali:

- Kaavakartta: Kailon asemakaavamuutos (Ak-364).
- Karttakooni muutossopimuksen merkittävimmistä vaikutuksista.

Luonnos maanvuokrasopimuksen muutossopimuksesta liitteineen sekä kioskirakennuksen vastuunjakotaulukko ovat liitteinä:

- Naantalın kaupungin ja Muumimaailma Oy:n välillä 8.6.2017 allekirjoitettu *Maanvuokrasopimus, Kailon saari*,
- Muutossopimuksen liitekartta.
- Kartta Kailon yleisessä käytössä säilyvästä uimapaikasta

- Kailon kioskirakennuksen vuokrasopimuksen muutettu vastuunjakotaulukko.

Liitteet 1-5, KH 19.6.2023

Kaupunginlakimies Turo Järvinen on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki tekee Muumimaailma Oy:n kanssa liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen muutossopimuksen. Muutossopimuksella muutetaan 8.6.2017 allekirjoitettua osapuolten välistä maanvuokrasopimusta, joka otsikoitu ”Maanvuokrasopimus, Kailon saari”, sekä tehdään muutossopimuksen kohdassa 3.1. Osapuolten väliset muut sopimukset yksilöidyt muutokset Naantalin kaupungin ja Muumimaailma Oy:n välisiin muihin (maan)vuokrasopimuksiin.

- Maanvuokrasopimuksen muutossopimus on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. sekä:

- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia maanvuokrasopimuksen muutossopimukseen.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että kaupunginlakimies Turo Järvinen oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.