

YHTEISTYÖSOPIMUS

OSAPUOLET

Naantalin kaupunki, y-tunnus: 0135457-2

PL 43, 21101 NAANATALI

jäljempänä kaupunki

Oy Marianrinne, y-tunnus: 0135552-4

c/o Kiinteistötahkola

Kurkelankatu 4, 21100 NAANTALI

Yhteyshenkilö: Raimo Laine, raimo.laine@dnainternet.net

jäljempänä yhtiö tai osapuoli

SOPIMUKSEN TAUSTA

Tämä yhteistyösopimus perustuu Naantalin kaupunginhallituksen 27.03.2023 tekemän päätöksen mukaiseen, osapuolten 2.5.2023 allekirjoittamaan aiesopimukseen. Yhteistyösopimus on määrä allekirjoittaa aiesopimuksen voimassaoloaikana, kuitenkin viimeistään 30.4.2024.

Yhteistyösopimus kohdistuu Naantalin vanhassa kaupungissa Kirkkopuiston laidalla sijaitsevaan tonttiin 529-2-12-3. Kolmas osapuoli on laatinut viitesuunnitelman koskien alueen mukaan lukien edellä mainitun tontin kehittämistä matkailupalvelujen keskittymänä. Viitesuunnitelma esiteltiin Naantalin kaupunginhallitukselle keväällä 2023.

Aluetta pidetään maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana. Kaupungin kehityksen kannalta merkittäviksi tavoitteiksi on kirjattu vanhan kaupungin rannan ympäristön ympärivuotisen palvelutarjonnan ja matkailun tukeminen sekä keskustan elävöittäminen.

Alueen mahdollisen rakentumisen voidaan nähdä edistävän Naantalin kaupungin strategian mukaisia ympärivuotisten matkailupalvelujen, matkailuelinkeinon sekä työpaikkojen lisäämisen tavoitteita.

Alueen nykyinen kaavtilanne ja käyttö

Alue on osoitettu Naantalin kaupunginvaltuuston 30.1.2017 § 2 hyväksymässä Manner-Naantalin osayleiskaavassa Keskustatoimintojen alueeksi (C), jota kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena.

Voimassa olevassa asemakaavassa, Naantalin kaupunginvaltuuston 12.12.1994 hyväksymässä Kesti-Maaria 2 -asemakaavan muutoksessa, tonttien 529-2-12-2 ja 529-2-12-3 alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Alueen osalta on vireillä Maarianrinteen asemakaavan muutos (AK-381), jonka Naantalin kaupunginhallitus päätti käynnistää päätöksellään 15.5.2023. Asemakaavanmuutoksesta on laadittu 24.8.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tavoitteena on asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely vuoden 2025 aikana. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa kolmannen osapuolen viitesuunnitelmien mukaisen matkailupalvelujen keskittymän ja maanalaisten pysäköintitilojen rakentuminen alueelle. Tavoitteena on vahvistaa Vanhankaupungin rannan ympäristön ympärivuotista palvelutarjontaa ja matkailua sekä elävöittää keskustan aluetta kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen.

Oy Marianrinteellä on voimassa oleva määräaikainen maanvuokrasopimus 30.6.2032 asti tonttiin 529-2-12-3.

Kaupunki omistaa Oy Marianrinteen hallinnassa olevan tontin, viereisen Kesti-Marian tontin 529-2-12-2 sekä ympäröivät asemakaavan mukaiset katualueet ja puistoalueet, joiden hoitamisessa tulee kiinnittää huomiota alueen arvokkaaseen maisemaan ja virkistysalueena toimimiseen.

Nykytilassa alueella sijaitsee kolme rakennusta. Oy Marianrinteen omistamat kaksi kaksikerroksista asuinrakennusta sekä kaupungin omistama Kesti-Marian rakennus, jota on vuokrattu viimeksi terveyspalveluille sekä kulttuuritoimintaan. 1970-luvulla valmistuneet rakennukset ovat lähestymässä teknisen käyttöikänsä loppua.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä yhteistyösopimuksella osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan toimenpiteistä ja ratkaisuista sopimuksen laatimiseksi Oy Marianrinteen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättämisestä ennen vuokra-ajan päättymistä, tavoiteaikana vuokra-ajan päättymisen 31.12.2025.

Pyrkimyksenä on laatia ja hyväksyttää sopimus vuokrasopimuksen päättämisestä osapuolten toimivaltaisissa päätöksentekokelemissä vuoden 2024 loppuun mennessä.

SOPIMUKSEN TAVOITTEET

Kaupunki ja yhtiö laativat erillisen sopimuksen maanvuokrasopimuksen päättämisestä ennen voimassa olevan vuokra-ajan päättymistä siten, että tavoitteena on vuokra-ajan päättymisen 31.12.2025. Osapuolten yhteisenä tavoitteena on mahdollistaa asumisratkaisu Oy Marianrinteen nykyisille vuokralaisille välittömästi kiinteistön vuokrasopimuksen päätyttyä sekä tilaratkaisu Vanhusten Tuki ry:n toiminnan edellyttämiin kokoontumisiin.

Korvaava asumisratkaisu yhtiön nykyisille vuokralaisille toteutetaan Naantalin keskustaan Naantalin Vuokratalot Oy:n uudisrakennuskohteella. Osapuolet sopivat tällä sopimuksella, että 1.7.2024 alkaen yhtiön nykyisten asuinrakennusten tiloihin otettavien uusien asukkaiden kanssa laaditaan vain määräaikaisia huoneenvuokrasopimuksia vuoden 2025 loppuun saakka. Korvaavan asumisen järjestelyistä sekä yhtiön nykyisten vuokralaisten vuokratason liittyvistä kysymyksistä sovitaan tarkemmin maanvuokrasopimuksen päättämistä koskevan sopimuksen yhteydessä.

Sopimuksessa maanvuokrasopimuksen päättämisestä sovitaan myös 1.7.1972 tehdyn maanvuokrasopimuksen 4 §:n tarkoittamasta yhtiön omistamien rakennusten lunastusarvosta,

joka on 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasopimuksen päättyessä. Arvioinnin tulee suorittamaan kaksi (2) ulkopuolista riippumatonta tahoa, joista toisen valitsee kaupunki ja toisen Yhtiö. Arviointitoimeksiannon sisällöstä osapuolet päättävät yhdessä.

OY MARIANRINTEEN VUOKRAOIKEUS

Merkitään tiedoksi, että kyse on maanvuokrasopimuksesta:

Laitostunnus: 529-2-12-3-L1,

Vuokralainen: Oy Marianrinne

Vuokra-aika: määräaikainen 30.6.2032 asti

Vuokra-alue ilmenee liitekartasta 1.

SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus ainoastaan erittäin painavista syistä. Sopimuksen irtisanonut osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle osapuolelle irtisanomisesta aiheutuneet välilliset ja välittömät kustannukset. Välillisistä vahingoista korvausvastuu syntyy vain, jos sopimusrikkomus on tahallinen tai törkeän tuottamuksellinen.

Selvyydeksi todettakoon, että alueen kehittämisestä viitesuunnitelman esittäneen kolmannen osapuolen mahdollinen vetäytyminen hankkeesta ei estä tämän sopimuksen toimeenpanoa eikä sellaisenaan muodosta sopimuksen irtisanomisperustetta.

Yhtiöllä on kuitenkin oikeus irtisanoa tämä sopimus ja mahdollinen sopimus vuokrasopimuksen päättämisestä korvauksetta, mikäli Naantalin Vuokratalot Oy:n uudisrakennuskohde ja sen mukainen korvaava asumisratkaisu ei toteudu.

Osapuolilla ei tässä tapauksessa ole muita vaatimuksia toisiaan kohtaan.

MUUT EHDOT

Tämä sopimus on voimassa siihen saakka, kunnes sopimus maanvuokrasopimuksen päättämisestä on lainvoiman saavuttaneiden päätösten perusteella allekirjoitettu, kuitenkin enintään 31.12.2025 saakka.

Tämä sopimus sitoo yhtiötä heti ja kaupunkia vasta, kun kaupunki ja yhtiö ovat päätöksillään hyväksyneet tämän sopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) saman sanaista kappaletta, yksi kaupungille ja yksi yhtiölle.

Naantalissa ____.____ kuuta 2024

NAANTALIN KAUPUNKI

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio
hallintojohtaja

OY MARIANRINNE


Raimo Laine
hallituksen puheenjohtaja

Jani Oförsagd
isännöitsijä

LIITEKARTTA

15.3.2023

Osoittaa yhteistyösopimuksen ja nykyisen maanvuokrasopimuksen tarkoittaman alueen:

 kiinteistön 529-2-12-3, pinta-ala 5975 m²

0 10 20 30 40 50 100 m

Mittakaava 1:800 (A4)

