

Alueen vuokraaminen Koirametsä-tarkoitukseen Luonnonmaan Simolasta

Tekninen lautakunta 24.04.2024 § 66
369/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, 16.4.2024

Naantalın kaupunki on talven ja kevään 2023–2024 aikana neuvotellut Luonnonmaan saaren pohjoisosasta alueesta, joka voitaisiin osoittaa Koirametsäksi. Alun perin Koirametsää suunniteltiin Kunnaisiin Latonpääntien läheisyyteen, mutta asian ollessa Teknisen lautakunnan esityslistalla, paljastui suunnitellun alueen läheisyydestä ennestään tuntematon erityisesti suojellun lajin elinpiiri, minkä vuoksi Koirametsää ei voitu ELY-keskuksen kannan mukaan perustaa suunniteltuun sijaintiin.

Tämän jälkeen Koirametsää on jatkosuunniteltu vaihtoehtoiseen paikkaan Simolan alueelle kaupungin omistamille Inttilän yksinäistalon tiloille Mylly-Alho Rnro 1:75 (Kt. 529–405–0001-0075) ja Haakari Rnro 1:98 (Kt. 529–405–0001-0098). Alue sijoittuu n. 300 metriä Rymättylätien pohjoispuolelle Korvenperäntien varteen. Tässä sijainnissa ei ELY-keskus nähnyt estettä Koirametsän perustamiselle (päätoksen diaari VARELY/1491/2024).

Korvenperäntien varren alue on katsottu sopivaksi tähän tarkoitukseen, koska sen lähetyvillä ei ole Rymättylätien ajoittaista liikennemelua lukuun ottamatta mainittavia häiriötekijöitä, etäisyys lähimpiin asuinrakennuksiin on kohtuullinen eikä kaupungilla ole lähitulevaisuudessa alueelle kohdistuvia rakentamispaineita. Alue on osoitettu 31.8.2012 voimaantulleessa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistuksessa suurelta osin Maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M); vähäiseltä osalta alueen eteläkärki on osoitettu Työpaikka-alueeksi (TP). Vuokrattava alue koostuu nuoresta ja varttuneesta talousmetsästä eikä sisällä erityisiä luontoarvoja.

Yleisesti Koirametsästä

Koirametsä on aidattu alue, jonka koiranomistajat voivat vuokrata Koirametsän vastuutaholta yksityiskäyttöön esimerkiksi tunniksi tai kahdeksi. Tällöin alueella ei tarvitse pitää koiraa kytkettynä, vaan koira voi vapaasti toteuttaa metsässä itselleen lajinomaisia tarpeita. Naantalia lähimmät Koirametsät sijaitsevat tällä hetkellä Vehmaalla ja Nousiaisissa, joten lähelle sijoittuvalle Koirametsälle voidaan olettaa olevan kysyntää Naantalın koiranomistajien keskuudessa.

Naantalın kaupunki olisi toiminnan osalta vain alueen vuokraaja, Koirametsän toiminnasta ja käyttöaikojen vuokraamisesta vastaisi vuokralainen. Koirametsän läheisyyteen toteutettaisiin vuokralaisen toimesta Koirametsän käyttäjille pysäköintialue, jottei tien liikennealueelle tarvitsisi pysäköidä. Liikenneturvallisuuden kannalta erillinen pysäköintialue on parhain ratkaisu. Suunniteltu paikka on tasainen alue Korvenperäntiestä erkanevan matkaviestintukiasemalle johtavan huoltotien varressa, joten pysäköintialueen toteuttamisesta ei koidu taloudellisia kustannuksia tai vahinkoa vähäistä puuston poistamista lukuun ottamatta. Koska Korvenperäntie, jota käytetään alueelle kulkuun, on yksityistie, on

vuokralaiselle kirjattu maanvuokrasopimukseen velvollisuus liittyä yksityistien osakkaaksi.

Alueen vuokraaminen

Vuokra-ajaksi ehdotetaan 15 vuotta, alkaen 1.6.2024 ja päättyen 31.5.2039. Vuokralaisella on vuokrakauden jälkeen etuoikeus alueen uudelleen vuokraamiseen, mikäli se on tuolloin mahdollista. Vuokralaiselle annetaan lisäksi oikeus hakea tarvittavia viranomaislupia ja ryhtyä alueen käyttöönoton edellyttämiin toimiin ennen vuokra-ajan alkua.

Vuosivuokran suhteen on sovittu, että vuosivuokra lasketaan kaavalla Koirametsän pinta-ala $m^2 * 1,25 \text{ €/m}^2 * 6,2 \%$, pyöristettynä ylöspäin kokonaiseen euroon. Vuokra perustuu Naantalın kaupungin perimiin vuosivuokriin niistä toiminnoista, joiden voidaan katsoa olevan verrannollinen Koirametsään, kuten esimerkiksi leirintäalueilta ja muilta urheilun ja virkistykseen osoitetuilta alueita. Lisäksi on sovittu, että vuokrattavan alueen rajaus noudattaa rakennettavan aidan ulkoreunaa. Aita on tarkoituksenmukaista rakentaa siten, että se sovitetaan olemassa oleviin maastonmuotoihin ja puustoon.

Liitteenä on maanvuokrasopimusluonnos sekä alustava liitekartta, joka osoittaa Koirametsän alustava rajauksen sekä alueen, jolle vuokralainen toteuttaa asiakaspysäköinnin. Lopullinen vuokrattavaa aluetta osoittava ja sen pinta-alan selvittävä liitekartta liitetään allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen sen jälkeen, kun Koirametsää rajaava aita on rakennettu ja kartoitettu. Koirametsän tarkka pinta-ala selviää kartoituksen jälkeen, jolloin myös tarkka vuosivuokra pystytään laskemaan. Esimerkkilaskelmana liitekartan alustavan rajauksen mukaisen 1,7 hehtaarin (17 000 m^2) alueen vuosivuokra olisi 1 318 euroa.

Koska tässä yhteydessä päätetään vuosivuokran laskentaperuste, alueen rajaamisperuste ja vuokra-aika, on lopullisen vuosivuokran määrän kirjaaminen ainoastaan sopimuksen tekninen tarkennus, joka ei vaadi uutta lautakunnan päätöstä.

Liitteenä on maanvuokrasopimusluonnos ja liitekartta

Liitteet 1-2, TEKLA 24.4.2024

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen Lautakunta päättää, että:

- Naantalın kaupunki vuokraa Koirametsää varten noin 1,7 hehtaarin alueen, joka sijoittuu Naantalın kaupungin Inttilän yksinäistalon tiloille Mylly-Alho Rnro 1:75 (Kt. 529-405-0001-0075) ja Haakari Rnro 1:98 (Kt. 529-405-0001-0098).
- Vuokra-aika on 1.6.2024 – 31.5.2039.
- Perusvuosivuokran määrä lasketaan kaavalla: Vuokrattavan alueen pinta-ala $m^2 * 1,25 \text{ €/m}^2 * 6,2 \%$ ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokralaisella on ennen vuokra-ajan alkua oikeus hakea toimintaan tarvittavat viranomaisluvut sekä ryhtyä alueen käyttöönoton edellyttämiin toimiin.
- Lopullinen vuokrattava alue kartoitetaan kaupungin toimesta Koirametsää rajaavan aidan rakentamisen jälkeen siten, että vuokrattavan alueen raja noudattaa rakennetun aidan ulkoreunaa. Kartoitettu alue osoitetaan sopimuksen lopullisella liitekartalla, jonka osoittaman pinta-alan mukaan

muodostetaan perusvuosivuokra.

- Muutoin noudatetaan oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisia ehtoja.; sekä
- Tekninen johtaja oikeutetaan tekemään maanvuokrasopimusluonnokseen teknisiin tarkennuksia.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.