

Maan vuokraaminen BestPark Oy:lle matkailualueeksi Mäntän Myllyrannan ranta-alueelta

Kaupunkikehityslautakunta 13.06.2023 § 94
767/10.03.01.00/2022

Mänttä-Vilppulan kaupungin yhtenä kehittämiskohteena on Mäntän Myllyrannan ranta-alue, joka oli osallisena Keurusselkä satama ja reitit – hankkeessa (2018-2019). Hankkeen yhtenä osana oli Mäntän Myllyrannan satama-alueelle laadittu kehittämissuunnitelma (2.8.2019), jonka tavoitteena oli muodostaa kokonaisvaltainen näkemys satama-alueen kehittämisestä ja suunnitelman aluetaloudellisista vaikutuksista. Myllyrannan yleissuunnitelma on käsitelty teknisessä lautakunnassa (8.11.2022 § 125), jossa se hyväksyttiin käytettäväksi alueen toteuttamisen pohjana aluetta koskeissa investoinneissa. Samalla päätettiin esittää määrärahaa vuodelle 2023 ensimmäisenä vaiheena matkailualueen toteuttamiseksi. Alueen toteuttaminen on suunniteltu toteutettavan kolmessa vaiheessa; vuonna 2023 matkailuautoalue, seuraavana vuosina leikkipaikka ja sitten uimapaikka.

Kaupunki teetti alkuvuodesta 2023 Myllyrannan asemakaavan mukaisesta RM-1-alueesta hinta-arvion. Myöhemmin arviota täydennettiin Myllyrannan asemakaavamuutoksessa venesatama-alueeseen (LV-1) sisältyvän rv-alueen (rakennusala, jolle saa sijoittaa myös yöpymistarkoitukseen käytettäviä asuntovaunuja (max 20) osalla sekä siihen rajoittuvalla puistoalueella (VL). Hinta-arviot ovat perusteena maanvuokria ja myyntihintoja määritettäessä.

Ranta-alueesta tehtyjen suunnitelmien pohjalta matkailualueen toteuttamiseksi on käyty neuvotteluja BestPark Oy:n (3119984-1) kanssa (BestPark-konsepti <https://www.bestpark.com/fi/>). BestPark-matkailuparkki rakennetaan ns. kolmen plussan parkiksi, joka sisältää huoltorakennuksen, jossa WC, suihku ja sauna. Kaupunkikehityslautakunta on 23.5.2023 § 78 päättänyt aloittaa Myllyrannan matkailualueen maanrakennusurakan asiakirjojen laatimisen ja kilpailutuksen aloittamisen.

Alueen vuokraamisesta on laadittu maanvuokrasopimusluonnos BestPark Oy:n ja kaupungin kesken. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 2900 m². Alue muodostuu osasta kiinteistöä Myllyranta, kiinteistötunnus 508-405-2-774 (VL) ja osasta kaupungin yleistä aluetta (venesatama), kiinteistötunnus 508-3-9906-0. Vuokra-alue on osoitettu liitteenä olevan sopimusluonnoksen liitekartalla.

Kaupungin maanvuokrauksessa käytetty vuokrataso on 5 % ns. markkinahinnasta. BestPark Oy:lle vuokrattavan alueen vuosivuokraksi on saatu hinta-arvion perusteella 2000 €/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuotuinen vuokra on aina vähintään perusvuokran suuruinen. Sopimus laaditaan kymmeneksi (10) vuodeksi.

Vuotuisen vuokran lisäksi BestPark Oy maksaa rakentamiskustannuksista 5000 € vuodessa 10 vuoden ajan, joka peritään tasaerinä vuokratkauden aikana vuokran maksun yhteydessä. Sopimusehto on kirjattu maanvuokrasopimukseen. Muut sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Kuntalain 130 § tarkoittama tarjouskilpailu/ulkopuolista arviota koskeva säännös ei tule sovellettavaksi sopimuksen pituuden jäädessä sen soveltamisalaa lyhyemmäksi. Vaikka kunta tukee yleisen edun mukaisen intressin vuoksi infran muodostumista alueelle, markkina-toimija ei saa

sellaista taloudellista hyötyä, jota valtiontukisäännöksissä tarkoitetaan osallistuessaan itse alueen toteuttamisen kustannuksiin. Lisäksi alueelle kaupungin toimesta toteutetut toimenpiteet jäävät sopimuksen päättyessä kaupungin omaisuudeksi. Vuokralainen ei näin ollen saa sellaista etuutta tai taloudellista hyötyä, jonka seurauksena toimijan taloudellinen tilanne paranisi aiempaan tilanteeseen nähden (EUVL 2016/C 262/1, 67 kohta). Vuokran määrän markkinaehtoisuus on lisäksi varmistettu ulkopuolisen arvioitsijan arviolla.

Toimivalta: Hallintosääntö 26 § kohta 13: Kaupunkikehityslautakunta päättää kiinteän omaisuuden ja rakennusten vuokralle antamisesta ja ottamisesta yli viideksi vuodeksi.

Valmistelijat ja lisätiedot:
infrapalvelupäällikkö Arto Myllylä, ,
arto.myllyla(at)taidekauunki.fi, puh 050 033 3538

maankäyttöinsinööri Kirsti Eskelinen
kirsti.eskelinen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 797 2012

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja Ville Keränen
Päätösesitys	<p>Mänttä-Vilppulan kaupunki vuokraa BestPark Oy:lle (3119984-1) noin 2900 m² suuruisen alueen matkailupalvelutoimintaan liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Sopimuskausi on 1.1.2024-31.12.2034 (10 vuotta)2. Perusvuokra on 2000 €/v ja se sidotaan elinkustannusindeksiin, vuotuinen vuokra on aina vähintään perusvuokran suuruinen.3. Maanvuokran lisäksi BestPark Oy maksaa kaupungille 5000 €/v kustannusosuutena kaupungin tekemistä maanrakennustöistä4. BestPark Oy:n on aloitettava matkaparkkialueen rakentaminen 30.6.2024 mennessä.5. Sopimus raukeaa, mikäli rakentamiseen osoitettua talousarvion mukaista määrärahan riittävyttä ja kaupungin vastattavaksi sovitun rakentamiskokonaisuuden toteuttamista ei voida pitävästi vahvistaa 31.12.2023 mennessä.6. Kaupunkisuunnittelu valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä lisäyksiä ja/tai muutoksia sopimukseen
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.