

3.5.2022

1 SOIJAPUOLET

1.1 Naantalin kaupunki, y-tunnus 0135457-2
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali, jäljempänä "Kaupunki"

1.2 Kultaranta Resort Oy, y-tunnus 2041187-8
os. Särkäsalmentie 178, 21100 NAANTALI

ja

Rauli Arjatsalo Oy, y-tunnus 2080470-0
Tähdennonkuja 22, 02240 ESPOO

Joko omaan yhteiseen lukuunsa tai niiden toimesta perustettavan kiinteistöyhtiön tai perustettavien kiinteistöyhtiöiden lukuun.

Kultaranta Resort Oy ja Rauli Arjatsalo Oy yhdessä jatkossa "Sopimus-kumppanit"

Sopimusosakumppanien omistusosuus niille tai niiden perustamille kiinteistöosakeyhtiöille luovutettavista kiinteistöistä on seuraava: Kultaranta Resort Oy 4/5 ja Rauli Arjatsalo 1/5

2 MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN SOPIMUSALUE JA NYKYINEN MAANOMISTUS

Tämä maankäyttösopimus koskee Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Ak-336) alueella sekä osin em. alueen ulkopuolella sijaitsevien tilojen Isokylä II 529-405-1-76, Arjatsalo 529-406-7-26, Virpi 529-406-2-81, Kalliorinne 529-406-3-1, Mäntymäki 529-406-2-62 ja Välimäki 529-406-2-63 alueita, minkä lisäksi sopimusalueeseen sisältyy osan kunnallistekniikasta sovittavilta osin Naantali-Rymättylä seututie -nimisen maantiealueen 529-895-0-189 alaista aluetta. Sopimusalue on merkitty sopimuksen liitteenä olevaan karttaan. Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 77,21 ha.

LIITE 1

Sopimusosakumppanit omistavat tilan Arjatsalo 529-406-7-26 ja tilan Isokylä II 529-405-1-76 seuraavasti: Kultaranta Resort Oy (4/5) ja Rauli Arjatsalo Oy (1/5).

Naantalin Kaupunki omistaa tilat Virpi 529-406-2-81, Kalliorinne 529-406-3-1, Mäntymäki 529-406-2-62 ja Välimäki 529-406-2-63.

3.5.2022

Maantiealueen omistaa Suomen valtio. Kyse on sopimusalueen osalta maanalaisesta tilavarauksesta kevyenliikenteen väylälle. Valtio ei ole maankäyttösopimuksen ja sen tarkoittamien aluevaihtojen sopimusosapuolena.

3 KAAVOITUS

3.1

Pääosalla aluetta ei ole voimassa asemakaavaa. Alueelle on laadittu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus, Porhonkallion-Virpin asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-336), jonka ehdotus on työstetty loppuvuodesta 2021 ja alkuvuodesta 2022. Ehdotus on asetettu nähtäville keväällä 2022. Ehdotuksen mukaan asemakaavalla muodostuvat 125. kaupunginosan kortteli 4 sekä katu-, erityis- ja liikennealuetta ja 126. kaupunginosan korttelit 2-13 ja osa korttelista 1 sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta. Asemakaavan muutos koskee osaa 125. kaupunginosan asemakaavan kortteleista 3 ja 4 sekä katu- ja liikennealuetta, 126. kaupunginosan asemakaavan korttelia 2, osaa korttelista 1 sekä virkistys-, erityis- ja katualuetta.

Sopimuskumppanien sopimusalueen pinta-alasta, yhteensä noin 77,21 ha, huomattava osuus, noin 19,64 ha, sijoittuu Porhonkallion-Virpin asemakaava-alueelle.

Voimassa olevan asemakaavan Ak-202 sekä asemakaavanmuutoksen Ak-336 kaavakartat ovat sopimuksen liitteenä.

LIITTEET 2 ja 3

Sopimuskumppanit luovuttavat Kaupungille erillispientalojen korttelialuetta (AO) noin 23.480 m² ja asuinpientalojen korttelialuetta (AP-22) n. 240 m², minkä lisäksi Kaupungin omistukseen siirtyy yleisiä alueita, katualueet ja lähivirkistysalueet (VL), yhteensä noin 18.000 m².

Kaupunki luovuttaa Sopimuskumppaneille asuinpientalojen korttelialuetta (A-8) noin 13.290 m², loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) noin 32.360 m², asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH-1) noin 7.430 m² sekä huvi- ja viihdepalvelujen korttelialuetta (PV-1) noin 5.340 m².

Sopimusalue kattaa lisäksi sopimusosapuolten maille kaavoitettuja, asemakaavanmuutoksessa erilaisin käyttötarkoituserkinnöin osoitettuja alueita, jotka eivät ole maankäyttösopimuksen mukaisten vaihtojen piirissä.

3.5.2022

4

MAA-ALUEIDEN LUOVUTUKSET

4.1 Luovutettavat alueet

4.1.1 Korvauksetta luovutettavat kaava-alueet

Sopimuskumppanit luovuttavat tilasta Arjatsalo 529-406-7-26 korvauksetta Kaupungille kaavaehdotuksen mukaiset katualueet ja yleiset alueet seuraavasti:

- Viittatie n. 5.350 m²
- Kardinaalipuisto n. 7.810 m²
- Pookipuisto n. 870 m²
- Poijutie n. 3970 m²

4.1.2 Korvausta vastaan luovutettavat kaava-alueet

Kaupunki luovuttaa Sopimuskumppaneille korvausta vastaan:

- tilan Virpi 406-2-81 määräalat noin 11.580 m² ja 11.430 m² sekä tilan Kalliorinne 406-3-1 määräalan noin 9.360 m² (tulevassa kaavassa RA-1 (10,13) eli tontit 126-10-1 ja -2 sekä 126-13-1, -2 ja -3; yht. n. 32.360 m²)
- tilan Virpi 406-2-81 määräalat noin 6.840 m² ja noin 5.850 m² sekä tilan Mäntymäki 406-2-62 määräalan noin 600 m² (tulevassa kaavassa A-8 (2,4) eli tontit 126-2-1 ja 126-4-1; yht. n. 13.290 m²)
- tilan Virpi 406-2-81 määräalat noin 2.860 m² ja 3.490 m² sekä tilan Välimäki 406-2-63 määräalat noin 500 m² ja 380 m² sekä tilan Kalliorinne 406-3-1 määräala noin 200 m² (tulevassa kaavassa AH-1 (3 ja 15) eli kiinteistöt 126-3-1 ja 126-15-1; yht. n. 7.430 m²)
- tilan Virpi 406-2-81 määräalan noin 100 m² ja tilan Kalliorinne määräalan noin 5.340 m² (tulevassa kaavassa PV-1 (14) eli kiinteistö 126-14-1; yht. 5.340 m²)

Sopimuskumppanit suorittavat edellä mainituista alueista kauppahintana Kaupungille yhteensä miljoonaneljäsaataaseitsemänkymmentäyhdeksäntuhatta kuusikymmentä (1.479060) euroa.

Sopimuskumppanit luovuttavat Kaupungille korvausta vastaan:

- tilan Arjatsalo 406-7-26 määräalat noin 8.800 m², 6.110 m² ja 8.570 m² (tulevassa kaavassa AO (6,7,8) eli osa tontista 126-6-3 sekä tontit 126-6-4, -5, -6 ja -7; tontit 126-7-1, -2, -3 ja -4 ja tontit 126-8-1, -2, -3, -4 ja -5; yht. n. 23.720 m²)

3.5.2022

Kaupunki suorittaa edellä mainituista alueista Sopimuskumppaneille kauppahintana yhteensä neljäsataakuusikymmentäkaksituhatta (462.000) euroa.

4.1.3 Korvausta vastaan luovutettavat kaava-alueen ulkopuoliset maa-alueet

Sopimuskumppanit luovuttavat Kaupungille ns. ”Takamaat”, pinta-ala yhteensä noin 62,05 ha, jotka koostuvat seuraavista alueista:

- tila Isokylä II, kiinteistötunnus 405-1-76, pinta-ala noin 6,34 ha; sekä
- noin 55,71 ha määräala tilasta Arjatsalo, kiinteistötunnus 406-7-26.

Em. kaava-alueen ulkopuolisista alueista Kaupunki maksaa Sopimuskumppaneille yhteensä miljoonaviisisataakuusikymmentäneljätuhatta kahdeksansataakolmetoista (1.564.813) euroa.

Sopimusalueeseen kuuluvat asemakaava-alueen ja asemakaava-alueen ulkopuoliset maa-alueet on esitetty liitekartoilla.

LIITTEET 4 ja 5

4.2 Muut korvaukset, niiden huomioon ottaminen sekä maksettavaksi jäävä osuus

Kaupunki ja Sopimuskumppanit ovat laatineet yhdessä taulukkomuotoisen maankäyttösopimuslaskelman (OHEISMATERIAALI).

Laskelmassa tämän sopimuksen kohdassa 4.1.2 ilmoitetusta Sopimuskumppanien kauppahinnasta (1.479.060) Kaupungille vähennetään Kaupungin kauppahinta Sopimuskumppaneille (462.000).

Sopimuksen laatimishetkellä Kaupungin kaavatyön kustannusten suuruudeksi on arvioitu noin 26.000 euroa. Lisäksi Sopimuskumppanien kaavakonsultille maksamien kaavatyön kustannusten osuus on noin 67.000 euroa. Kaavatyön kustannukset on sovittu jaettavaksi osapuolten kesken puoliksi. Koska Sopimuskumppanit ovat suorittaneet yhteenlasketuista kaavakustannuksista enemmän kuin puoliosuutensa 46.500 euroa, suorittaa Kaupunki Sopimuskumppaneille ylimenevän osuuden 20.500 euroa palautuksena.

Laskelmassa kauppahintojen jälkeiseen, jäljellejäävään summaan 1.017.060 euroa lisätään Sopimuskumppanien osuus asemakaava-alueen yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannuksista liitteenä olevan taulukon mukaisesti 260.600 euroa, josta yhteensä muodostuu

3.5.2022

miljoonakaksisataaseitsemänkymmentäseitsemäntuhatta kuusisataakuusikymmentä (1.277.660) euroa.

Laskelmassa Kaupungin Sopimuskumppaneille maksettavana olevasta ns. Takamaiden kauppahinnasta, 1.564.813 euroa, vähennetään Sopimuskumppanien Kaupungille maksettavana oleva yhteissumma (1.277.660), minkä jälkeen Kaupungin maksettavaksi Sopimuskumppaneille jää 287.153 euroa.

Kaavoituskustannuksen palautus (20.500) huomioiden Kaupungin maksettavaksi Sopimuskumppaneille jää kolmesataaseitsemäntuhatta kuusisataaviisikymmentäkolme (307.653) euroa.

Kaupunki suorittaa maksun Sopimuskumppanien pankkitileille 14 päivän kuluessa siitä, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama asemakaava ovat tulleet lainvoimaisiksi. Em. summasta 80 % maksetaan Kultaranta Resort Oy:n ilmoittamalla tilille ja 20 % Rauli Arjatsalo Oy:n ilmoittamalle tilille.

4.3 Omistus- ja hallintaoikeus sekä kiinteistönmuodostus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyvät, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama asemakaava ovat tulleet lainvoimaisiksi ja Kaupunki on suorittanut Sopimuskumppaneille maksettavaksi jäävän kauppahinnan osuuden kolmesataaseitsemäntuhatta kuusisataaviisikymmentäkolme (307.653) euroa.

Sopimusosapuolet huolehtivat kustannuksellaan kiinteistönmuodostuksesta omistukseensa jäävillä tai omistukseensa tulevilla alueilla.

4.4 Kiinnitykset ja rasitukset

Luovutuksen kohteet luovutetaan vapaana velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista.

Sopimuskumppanit vastaavat siitä, että Kaupungille luovutettavaan aluekokonaisuuteen ei kohdistu muita rasituksia kuin oheisista rasitustodistuksista ilmenevät kiinnitykset. Sopimuskumppanit sitoutuvat kolmen kuukauden sisällä sopimuksen voimaan tulosta omalla kustannuksellaan vapauttamaan Kaupungille siirtyvät kiinteistöt ja määräalat kaikista niihin kohdistuvista panttioikeuksista ja velkakiinnityksistä. Kaupunki edellyttää, että kiinnitysten haltijoilta saadaan kirjalliset suostumukset kiinnitysten poistoon ennen kuin tämä sopimus Kaupungin puolelta allekirjoitetaan ja viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupungin Sopimuskumppaneille luovuttaman aluekokonaisuuden määräaloihin ei rasitustodistusten perusteella kohdistu rekisteriin

3.5.2022

merkittäviä rasituksia tai rajoituksia. Tilan Virpi 406-2-81 rasitustodistukseen merkitty vuokraoikeus (laitostunnus 529-125-6-5-L1) ei kohdistu tilan kaava-alueelle sijoittuvaan palstaan, joka on tässä luovutettavien määräalojen kohteena.

4.5 Rasitteet, käyttöoikeudet ja osuudet yhteisiin alueisiin

Kiinteistörekisteriotteiden mukaan Sopimuskumppanien Kaupungille luovuttaman aluekokonaisuuden tilaan ja määräälaan kohdistuu tilan osalta rasitteina tieoikeuksia.

Kiinteistörekisteriotteiden mukaan Kaupungin Sopimuskumppaneille luovuttaman aluekokonaisuuden määrääloihin kohdistuu osuuksia yhteisiin vesialueisiin.

Kiinteistörasitteiden kohdistuminen tutkitaan kiinteistötoimitusten yhteydessä. Kaupungilta Sopimuskumppaneille luovutettavat määräalat eivät saa osuuksia yhteisiin vesialueisiin.

4.6 Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Osapuolet vastaavat luovutuksen kohteista suoritettavista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtopäivästä lähtien.

4.5 Mahdollinen pilaantunut maaperä

Sopimuskumppanit ja Kaupunki vakuuttavat ja vastaavat siitä, että ovat ympäristösuojelulain 104 §:n mukaisesti esittäneet kaikki käytettävissä olevat tiedot luovutettavilla alueilla harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Sopimuskumppanien ja Kaupungin ilmoitusten mukaan luovutettavilla alueilla ei ole pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita eikä siellä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

4.6 Kohteeseen tutustuminen

Osapuolet ovat kummatkin tarkastaneet itselleen siirtyvät kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja kaupan/vaihdon kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

3.5.2022

4.7 Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat tilojen Arjatsalo 406-7-26, Isokylä II 405-1-76, Virpi 406-2-81, Mäntymäki 406-2-62, Välimäki 406-2-63 sekä Kalliorinne 529-406-3-1:

- 1 lainhuutotodistukset
- 2 rasiustodistukset
- 3 kiinteistörekisteriotteet

Osapuolet ovat lisäksi tutustuneet:

- 4 alueen voimassa olevaan asemakaavaan Ak-202 sekä asemakaavan muutoksen Ak-336 luonnokseen
- 5 Luonnonmaan voimassa olevaan osayleiskaavaan Yk Y-9

4.8 Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty tai vaihdettu irtaimistoa.

5 KUNNALLISTEKNIikka

5.1 Kun alueen asemakaava on tullut voimaan ja kunnallistekniikka on rakennettu, alue liitetään Kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Tällöin sitä koskevat vesihuoltolain 3 luvun säädökset vesihuoltoon liittymisestä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

5.2 Kunnallistekniikan liittymismaksuista sovitaan seuraavaa:

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden periä vesihuoltolain mukaiset liittymismaksut.

Sopimuskumppanit suorittavat Kaupungille vesihuollon liittymismaksujen ennakkosuorituksena 182.251 euroa. Liittymismaksujen ennakko on noin puolet (50 %) asemakaavaehdotuksen kokonaisrakennusosikeuden mukaan määräytyvistä liittymismaksuista. Ennakkosuoritus jakautuu Kultaranta Resort Oy:n ja Rauli Arjatsalo Oy:n välillä omistusosuuksien mukaisessa suhteessa.

Sopimuskumppanien suorittama liittymismaksujen ennakkosuoritus otetaan huomioon lopullisia vesihuollon liittymismaksuja määrättäessä siten, että jokaisen tällä sopimusalueen osalla sijaitsevan kaavaehdotuksen mukaisen tontin kohdalla hyvitetään liittyjää lopullisessa liittymismaksussa ko. tontin osuus maanomistajan ennakkosuorituksena

3.5.2022

maksamasta liittymismaksusta, mikä Kultaranta Sopimuskumppanien tulee huomioida tulevissa luovutuskirjoissa.

Kaupungin vesihuoltolaitos laskuttaa liittymismaksujen ennakot tämän sopimuksen perusteella. Sopimuskumppanit sitoutuvat suorittamaan ennakkoliittymismaksun, kun kunnallistekniikan rakentaminen on alueella käynnistynyt. Lopulliset liittymismaksut suoritetaan liittymisajan kohtana voimassa olevan taksan mukaan laskettuna.

Sopimuskumppanit antavat liittymismaksujen ennakon maksamiselle vakuuden, joka on voimassa vähintään kuukausi yli arvioidun eräpäivän. Sopimuskumppanit sitoutuvat jatkamaan tarvittaessa vakuuden voimassaoloaikaa.

Mikäli em. vakuus on pankin antama pankkitakaus, sen tulee kattaa myös mahdolliset viivästysseuraamukset.

Mikäli vakuus on pantattu talletus, tulee sen täyttää seuraavat ehdot: Talletuksen pääoma on vähintään 182.251 euroa. Talletuksen kestoian on oltava riittävän pitkä tai Kaupungilla on oltava oikeus yksipuolisesti jatkaa talletusta. Kaupungilla on oltava yksin oikeus nostaa talletuksen varat. Pankin on sitouduttava Kaupungin niin vaatiessa välittömästi luovuttamaan talletuksen varat Kaupungille. Pankin on annettava talletuksen pääomalle kuittaamattomuustodistus.

Mikäli vakuus on joku muu, tulee se toimittaa Kaupungille hyvissä ajoin etukäteen arvioitavaksi, jotta kaupunginhallitus voi arvioida vakuuden ennen sopimuksen allekirjoitusta.

Sopimuskumppanit antavat vakuuden tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä ja Kaupunki kuittaa sen haltuunsa saaduksi tämän sopimuksen allekirjoituksin. Vakuuden tulee olla voimassa siihen asti, kun liittymismaksujen ennako on maksettu.

- 5.3 Milloin sopimusalueella tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on maanomistaja velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty ellei toisin sovita.
- 5.4 Sopimusalueen tontinomistajat ovat velvollisia noudattamaan ympäristönsuojelulakia ja jätehuoltolakia sekä niiden nojalla annettuja määräyksiä.
- 5.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa korvauksetta kunnallistekniikan rakenteet asemakaavan mukaisille niitä varten osoitetuille alueille (johtoa varten varatuille alueiden osille tai yhdyskuntateknistä huoltoa

3.5.2022

palvelevien rakennusten ja laitosten alueille). Kaupungilla on lisäksi oikeus sijoittaa tonttien alueelle tarpeelliset johdot, laitteet sekä niiden tuet ja kiinnikkeet, kuitenkin siten, että ne eivät kohtuuttomasti vaikeuta tonttien käyttöä kaavan määrittelemään ja maanomistajan aikomaan käyttöön.

- 5.6 Asemakaava-alueen hulevedet on suunniteltu johdettavaksi kahta reittiä lännestä Sokontien ja etelästä Virvenpolun suuntaisesti mereen.
- 5.7 Mikäli tontin rakennuspaikan korkeusasema ei mahdollista liittymistä jätevesiverkoston viettoviemäriin, tulee kiinteistön kustannuksellaan rakentaa kiinteistökohtainen pumppaamo ja ylläpitää sitä.

6 AIKATAULU

- 6.1 Tavoitteena on, että sopimusalueen asemakaavan hyväksyminen on kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuoden 2022 aikana, jos vain mahdollista viimeistään kesäkuun aikana.

7 KORVAUKSET JA VAKUUDET

- 7.1 Tämän sopimuksen kohdassa 4.1.2 ilmoitetusta Sopimuskumppanien kauppahinnasta (1.479.060) Kaupungille vähennetään Kaupungin kauppahinta Sopimuskumppaneille (462.000).

Tämän sopimuksen kohdan 4.2 mukaisesti kauppahintojen jälkeiseen, jäljellejäävään summaan 1.017.060 euroa lisätään Sopimuskumppanien osuus asemakaava-alueen yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannuksista 260.600 euroa, josta yhteensä muodostuu miljoonakaksisataaseitsemänkymmentäseitsemäntuhatta kuusisataakuusikymmentä (1.277.660) euroa.

Edelleen Kaupungin Sopimuskumppaneille maksettavana olevasta ns. Takamaiden kauppahinnasta, 1.564.813 euroa, vähennetään Sopimuskumppanien Kaupungille maksettavana oleva yhteissumma (1.277.660), minkä jälkeen Kaupungin maksettavaksi Sopimuskumppaneille jää 287.153 euroa. Kaavoituskustannuksen palautus (20.500) huomioiden Kaupungin maksettavaksi Sopimuskumppaneille jää kolmesataaseitsemäntuhatta kuusisataaviisikymmentäkolme (307.653) euroa.

Kaupunki suorittaa maksun Sopimuskumppanien pankkitileille 14 päivän kuluessa siitä, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama asemakaava ovat tulleet lainvoimaisiksi. Kaupungin suorittamasta

3.5.2022

maksusta 80 % maksetaan Kultaranta Resort Oy:n ilmoittamalla tilille ja 20 % Rauli Arjatsalo Oy:n ilmoittamalle tilille.

Tämän sopimuksen kohdassa 5.2. vaaditun vakuuden Sopimuskumppanit antavat tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä ja Kaupunki kuittaa sen haltuunsa saaduksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

8

RAKENTAMISVELVOITE

8.1

Sopimuskumppanit sitoutuvat rakentamaan asemakaava-alueelle muodostettaville lomarakennus- tai asuinrakennustonteille (RA-1 / A-8) osoitetusta rakennusoikeudesta viisikymmentä prosenttia (50 %), joka on noin 5.670 k-m² viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun Kaupunki on rakentanut kyseisen alueen kunnallistekniikan.

Sopimuskumppanit sitoutuvat rakentamaan asemakaava-alueelle muodostettaville AH-1- ja PV-1-tonteille osoitetusta rakennusoikeudesta viisikymmentä prosenttia (50 %), joka on noin 2.250 k-m² viiden (7) vuoden kuluessa siitä, kun Kaupunki on rakentanut kyseisen alueen kunnallistekniikan.

Vuosien 2022-25 investointien taloussuunnitelmassa alueen kunnallistekniikan ensimmäisen vaiheen toteutus on ajoitettu vuodelle 2024. Ensimmäinen vaihe käsittää Rymättylätien liittymäjärjestelyt ja alikulkukäytävän sekä alueelle johtavan pääkadun sekä edeltäviin liittyvät järjestelyt. Rymättylätien liittymäjärjestelyt sekä alikulun toteuttaminen edellyttävät lainvoimaista tiesuunnitelmaa. Alueen kunnallistekniikan toista vaihetta ei ole vielä aikataulutettu.

Tämän velvoitteen maanomistaja voi Kaupunkia sitovasti siirtää sopimusalueen uusille omistajille. Mikäli rakentamisvelvoite ei toteudu määräjän kuluessa, Kaupunki perii vuosittain sopimussakkoa 20 euroa kerrosneliometriä kohti rakentamattoman rakennusoikeuden määrän osalta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, ellei Kaupunki päättää myöntää helpotusta rakentamisvelvoitteesta. Kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakennusaikaa.

9

YLEISIÄ SOPIMUSMÄÄRÄYKSIÄ

9.1

Tämä sopimus alistetaan Naantalin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja se tulee lopullisesti voimaan, kun se on allekirjoitettu ja kun tätä sopimusta ja tässä sopimuksessa tarkoitettua asemakaavan

3.5.2022

hyväksymistä koskevat kaupunginvaltuuston päätökset ovat tulleet lainvoimaisesti hyväksytyiksi. Mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy sopimusta tai asemakaava ei tule lainvoimaiseksi, ei tämä sopimus tule voimaan eikä sopimuksen raukeamisesta seuraa puolin eikä toisin mitään korvausvelvollisuutta.

9.2 Kun maanomistaja myy tai vuokraa sopimusalueeseen kuuluvia tontteja kolmannelle, sitoutuu maanomistaja siirtämään tässä sopimuksessa olevat veloitteet ostajalle tai vuokramiehelle.

9.3 Jos asemakaavaa vastaan hyväksymisvaiheessa esitetään valituksia, Kaupunki on oikeutettu harkitsemaan uudelleen asemakaavaa ja sen soveltuvuutta ympäristön asemakaavoitukseen sekä tarvittaessa muuttamaan kaavaratkaisua.

Maanomistajalla on myös oikeus harkita, katsooko se mahdollisten muutosten jälkeen asemakaavaa muutetuksi enemmän kuin tässä sopimuksessa on tarkoitettu ja sopimuksen omalta osaltaan rauenneeksi. Mahdollisesta raukeamisesta on kuitenkin ilmoitettava kirjallisesti Kaupungille ennen kuin asemakaava saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

9.4 Mikäli asemakaavaa ei hyväksytä lainvoimaisesti tai sopimus kohdan 9.3 mukaisesti raukeaa, kumpikaan sopijapuoli ei ole oikeutettu saamaan korvausta toisiltaan.

9.5 Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet käsitellään Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

ALLEKIRJOITUKSET

Naantalissa xx. ____kuuta 2022

NAANTALIN KAUPUNKI
Kaupunginhallitus

Laura Leppänen
kaupunginjohtaja

Riitta Luotio
hallintojohtaja

Kultaranta Resort Oy:n ja valtakirjalla Rauli Arjatsalo Oy:n puolesta
maankäyttösopimuksen veloitteiden osalta sekä kaupan osalta

3.5.2022

Pekka Jokisuu

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Laura Leppänen ja hallintojohtaja Riitta Luotio sekä Sopimuskumppanien puolesta Kultaranta Resort Oy:n ja valtakirjalla Rauli Arjatsalo Oy:n puolesta Pekka Jokisuu, edellä mainitut osapuolet sopimusosapuolina sekä luovutuksen osapuolina ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Naantalissa xx. ____kuuta 202__

N.N

titteli

kaupanvahvistajan tunnus 5298/X

Tämä sopimus on laadittu neljänä samansisältöisenä kappaleena, yksi Kaupungille, toinen ja kolmas molemmille maanomistajille ja neljäs julkiselle kaupanvahvistajalle.

LIITE 3 KAAV 10. 8. 1989 28. 11. 1989 8. 2. 1990 10. 5. 1990 29. 8. 1990	LIITE KH 21. 5. 1990 11. 6. 1990 2. 1. 1991	LIITE KV 7. 1. 1991	Vahvistettu ympäristöministeriössä 20. 09. 1991, päätös n:o 59, 28/5241/91 Vahvistamisesta kuulutettu 05. 05. 1993
--	---	---------------------------	---

NAANTALI Porhonkallion ym. alueiden ASEMAKAAVA 1:2000

ASEMAKAAVA:

125. kaupunginosan korttelit 1-4, lähivirkistys-, uimaranta-, liikenne-, venesatama-, vesi- ja katualue sekä
126. kaupunginosan korttelit 1-2, lähivirkistys-, suojaviher-, vesi- ja katualue.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

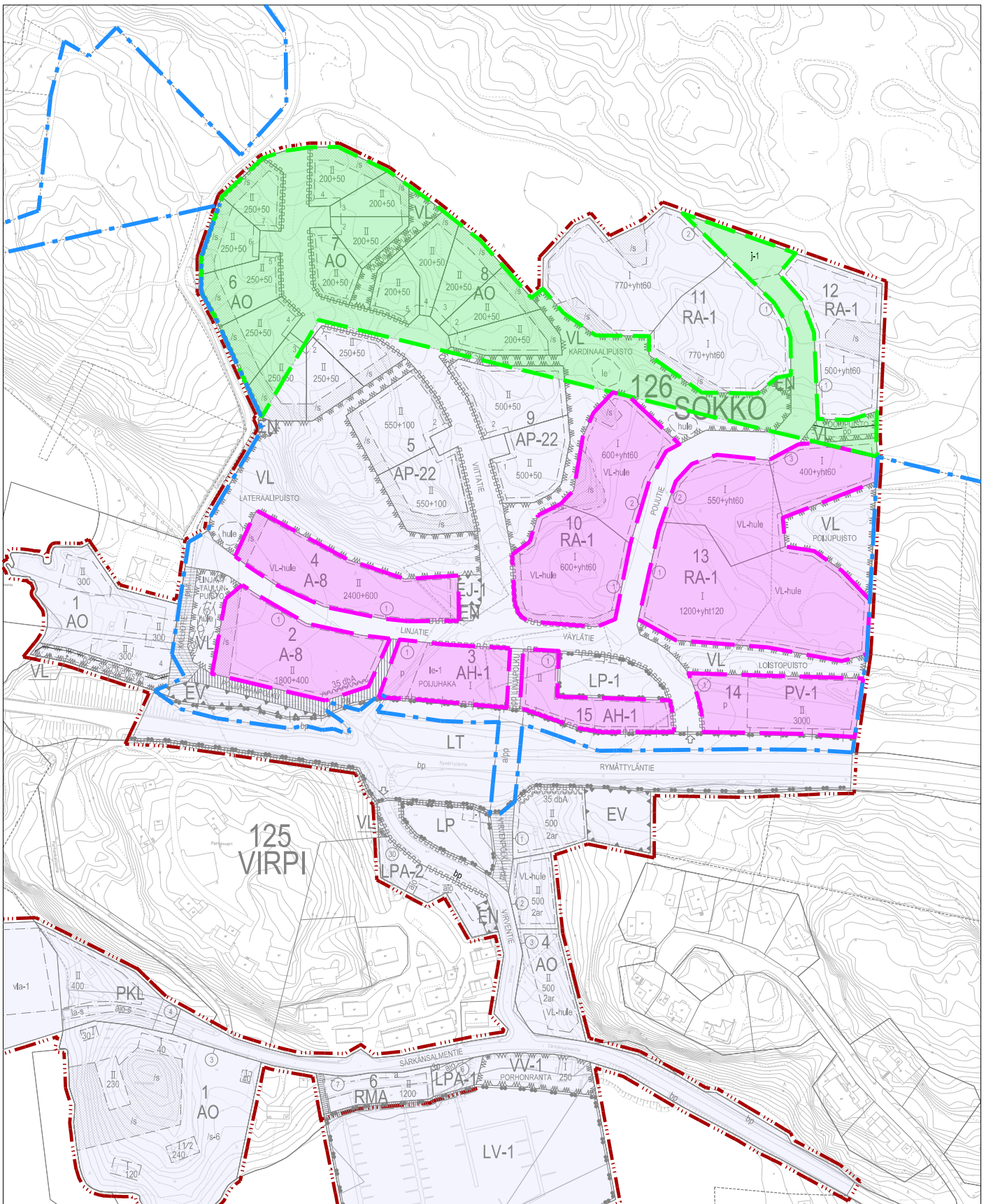
	Lähivirkistysalue.
	Uimaranta-alue.
	Loma-asuntojen korttelialue.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	Käyttökäyttö- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen.
	Venesatama.
	Suojaviheralue.
	Vesi-alue.
	3m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jolla vahvistaminen koskee.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan tai alueen raja.
	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
125	Kaupunginosan numero.
3	Korttelin numero.
VIRVENTIE	Kadun, kaluaukion, torin tai puiston nimi.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärällään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
1/2II	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärällään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Laiturin rakennusala.
	Urheilu- ja pallolukentäksi varattu alueen osa.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa, jolla tulee istuttaa tai säilyttää puuta ja pensaita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu istutusalueen 5m ² kohti.
	Luonnonmukaisena säilytettävä tontin osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Liikennealueen alittava jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
1ap/40m²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
	Alueella oleva ajoyhteys.

Muita määräyksiä:

Paikoitusalueet erotettava leikki- ja oleskelualueista riittävien suojaistutuksin.

28. päivänä marraskuuta 1990
29. päivänä elokuuta 1990
14. päivänä kesäkuuta 1990
Naantalin kaupunginarkkitehti
Eero Löytönen





Liite

1:4000 (A4)

Osapuolten luovuttamat alueet asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Ak 336) alueella



Kultaranta Resort Oy ja Rauli Arjatsalo Oy luovuttavat korvausta vastaan (AO ja AP-22) ja korvauksetta (yleiset alueet) kaupungille.

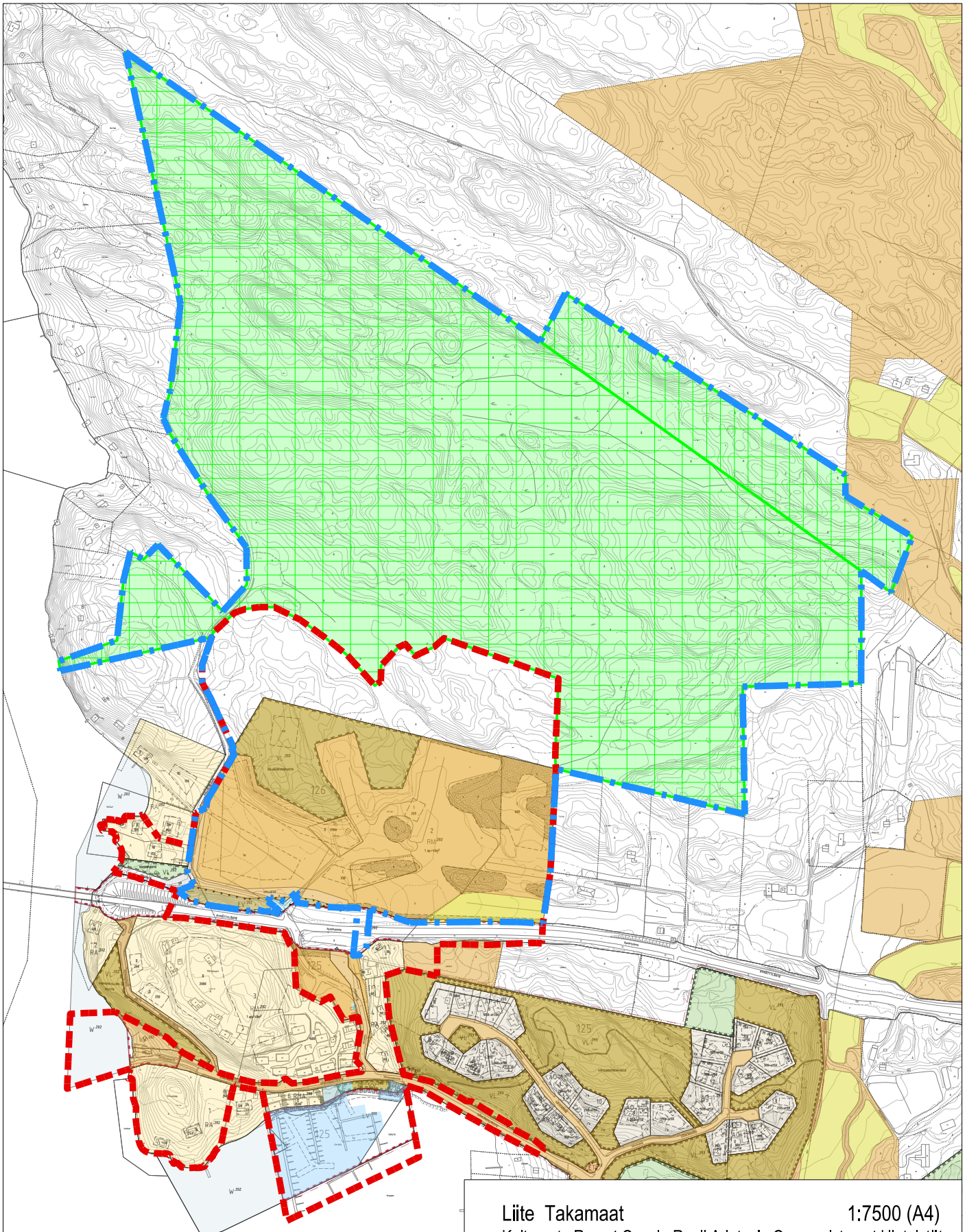


Kaupunki luovuttaa korvausta vastaan (RA-1, A-8, AH-1 ja PV-1) Kultaranta Resort Oy:lle ja Rauli Arjatsalo Oy:lle.



13.4.2022/ESu

M:\KARTTA\LIITE\2021\Liitekartat\ Kultaranta Resort\ Liite Ak luovutettavat alueet

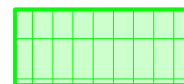


0 50 100 200 300 400 500 m

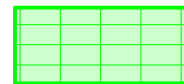
Liite Takamaat

1:7500 (A4)

Kultaranta Resort Oy:n ja Rauli Arjatsalo Oy:n omistamat kiinteistöt asemakaava-alueen ulkopuolella



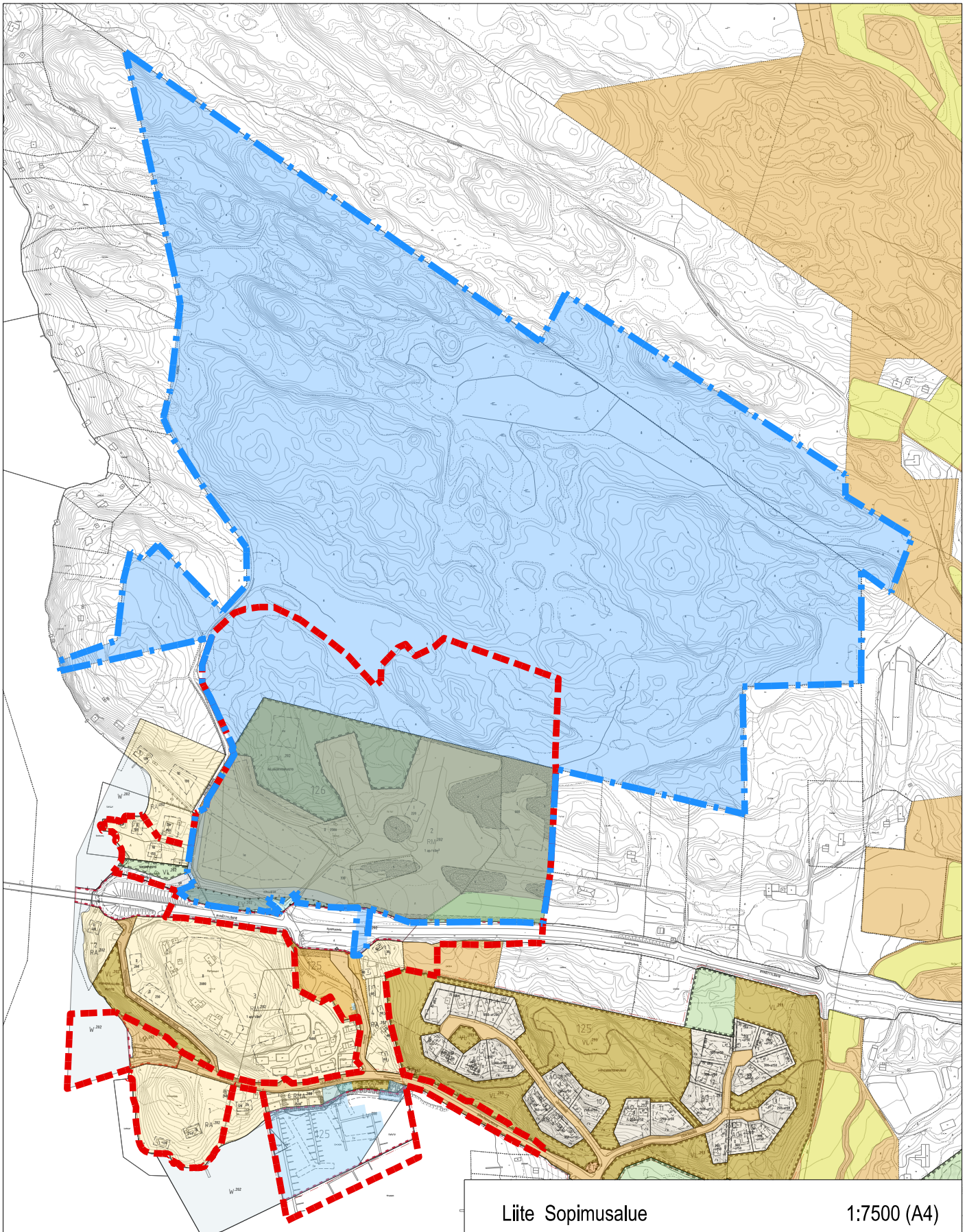
Kiinteistö 529-405-1-76 Isokylä II



Osa kiinteistöstä 529-406-7-26 Arjatsalo

13.4.2022/ESu

M:\KARTTA\LIITE\2021\Liitekartat\ Kultaranta Resort\ Liite Takamaat



0 50 100 200 300 400 500 m

Liite Sopimusalue

1:7500 (A4)



Sopimusalue



Ak 336 Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen rajaus

13.4.2022/ESu

M:\KARTTA\LIITE\ 2021\ Liitekartat\ Kultaranta Resort\ Liite Sopimusalue