

Porhonkallion Virpin asemakaavamuutoksen maankäyttösopimukset

Kaupunginhallitus 16.05.2022 § 151

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Porhonkallio-Virpin asemakaavanmuutokseen (Ak-336) liittyen on tehty kauppakirjoja ja maankäyttösopimuksia seuraavien maanomistajien kanssa:

- Kultaranta Resort Oy ja Rauli Arjatsalo Oy ("Resort")
- Voitto Impilän kuolinpesä
- Jan Öström

Maankäyttösopimukset on laadittu niiden maanomistajien kanssa, joiden asemakaavanmuutoksen salliman rakennusoikeuden määrä ylittää 500 k-m²:n rajan. Maankäyttösopimusten ja kauppakirjojen laadintaan ovat osallistuneet kaupungin maankäyttöosasto, hallintopalvelut sekä teknisen toimen johto yhteistyössä. Maankäyttösopimukset ja kauppakirjat on neuvottelujen päätteeksi hyväksytetty mainituilla maanomistajilla.

Alueen suurin maanomistaja Resort on kaupungin suostumuksella laadituttanut kaavakonsultilla ideasuunnitelman ja sen mukaisen kaavaluonnoksen, jonka pohjalta kaavaehdotus on laadittu.

Kaavakustannusten jako Resortin ja kaupungin välillä on huomioitu osana Resortin ja kaupungin välistä kauppakirjaa ja maankäyttösopimusta, minkä lisäksi Resort osallistuu merkittävässä määrin alueen yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannuksiin ja luovuttaa osana maankäyttösopimuskorvausta kaupungille sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella olevia maa-alueita. Aluevaihtojen yhteydessä kaupungille siirtyy myös kaavanmuutoksessa yleiseen käyttöön osoitettuja alueita korvauksetta.

Maankäyttösopimukset ja kauppakirjat niihin sisältyvine liitemateriaaleineen ovat tämän päätösesityksen liitteinä.

Liitteet B3 - B5, KH 16.5.2022

Maankäyttösopimusten pohjaksi on laadittu kokonaistaloudellinen laskelma, joka huomioi alueen kaikki maanomistajat. Laskelma ottaa huomioon maankäyttösopimuskorvausten, tontinmyyntitulojen ja aluevaihtojen lisäksi myös kaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen kustannukset sekä maksut.

Alueen kaavoituskustannukset yhteensä ovat noin 93 000 €. Kaupunki ja Resort vastaavat suurelta osin kaavakustannuksista ja jakavat kustannukset suhteessa 50:50. Alueen yhdyskuntatekniikan rakentamisen kustannukset yhteensä ovat noin 3 584 000 €, josta kaupunki maksaa noin 3 323 000 € ja Resort noin 261 000 €.

Kaupungille maksettavat liittymismaksut laskettuina sataprosenttisesti toteutuneen rakennusoikeuden mukaisesti alueen kaikilta maanomistajilta ovat nykytaksan mukaan yhteensä noin 792 000 €. Maankäyttösopimusten

ennakkoliittymismaksut ovat yhteensä noin 365 000 €. Loput liittymismaksuista maksetaan alueen rakentumisen myötä rakennettavan kerrosalan mukaisesti.

Laskelman mukaisesti Resort maksaa kaupungille maankäyttösopimus-korvausta noin 1 017 000 € ja muut maanomistajat yhteensä 42 000 €. Resort suorittaa korvaukset kaava-alueella tapahtuvin aluevaihdoin, minkä lisäksi kaupungille siirtyy Resortilta kaava-alueen ulkopuolisia alueita, ns. "Takamaat", joiden yhteenlaskettu arvo on noin 1 565 000 €. Laskelman mukaiset tontinmyyntitulot kaupungille ovat noin 1 290 000 € ja Resortille noin 1 880 000 €. Takamaiden käyvän arvon määrittämiseksi on teetetty kaksi ulkopuolista arviolausuntoa.

Edellä mainitut erät huomioiden kaupunki tekee laskennallisesti tappiota noin 228 000 €.

Oheismateriaali:

- Kokonaistaloudellinen laskelma

Kokonaistaloudellisen laskelman kannalta huomionarvoista on, että kaupungin tosiasialliset tontinmyyntitulot ovat oletettavasti tässä esitettyä, laskennallisiin yksikköhintoihin perustuvaa arviota korkeammat, sillä arvio on maltillinen. Lisäksi kaupungille iso osa pitkän aikavälin hyötyä liittyy sen vaihdossa omistukseensa saamien Takamaiden tulevaisuuden kehityspotentiaaliin. Virpi-Porhon asemakaava-alueeseen pohjoisesta liittyvät alueet on Luonnonmaan voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu valtaosin asumisen reservialueeksi (A/res) lukuun ottamatta vähäisempiä, maa- ja metsätalousalueiksi (M) osoitettuja alueen osia.

Resortin kanssa laadittavan maankäyttösopimuksen (Liite B3) perusteella kaupungin Resortille maksettavaksi tulevan korvauksen, noin 308 000 €, suorittamiseen esitetään käytettäväksi kaupungin maanhankinnalle talousarviossa 2022 osoitettua rahaa.

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm ja tekninen johtaja Reima Ojala ovat asiantuntijoina kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto hyväksyy liitteiden mukaiset kauppakirjat ja maankäyttösopimukset Naantalin kaupungin, Kultaranta Resort Oy:n ja Rauli Arjatsalo Oy:n sekä Voitto Impilän kuolinpesän ja Jan Öströmin välillä.

Kaupungin Kultaranta Resort Oy:lle ja Rauli Arjatsalo Oy:lle maksettavaksi tulevan korvauksen suorittamiseen käytetään kaupungin maanhankinnalle talousarviossa 2022 osoitettua rahaa.

Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään sopimukseen vähäisiä, tekniluontoisia muutoksia.

Sopimukset maanomistajien kanssa allekirjoitetaan ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymiskäsittelyä kaupunginvaltuustossa.

Kokouskäsittely	Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala ja maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn ajan.
Päätös	Merkittiin, että jäsen Jari-Antti Hörkkö poistui kokouksesta intressijäävinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.
Kaupunginvaltuusto 06.06.2022 § 48 605/10.00.02.01/2022	
	Naantalin kaupungin ja alueen maanomistajien /Kultaranta Resort Oy ja Rauli Arjatsalo Oy ("Resort"), Voitto Impilän kuolinpesä sekä Jan Öström väliset maankäyttösopimukset ovat liitteinä.
	Liitteet A3 – A5, KV 6.6.2022
	Maankäyttösopimukset on sovittu allekirjoitettavaksi ennen valtuuston kokousta.
Esittelijä	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	Valtuusto hyväksyy liitteiden mukaiset maankäyttösopimukset Naantalin kaupungin ja maanomistajien välillä.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että valtuutettu Jari- Antti Hörkkö poistui intressijäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli se, että asian ratkaisulla on merkittävää vaikutusta hänen lähipiirilleen.
Kaupunginvaltuusto	Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.