

Aiesopimusten laatiminen Naantalin kaupungin ja Kurland GmbH:n sekä Naantalin kaupungin ja Oy Marianrinteen välillä

Kaupunginhallitus 27.03.2023 § 81
292/10.00.02.01/2023

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm, maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi ja kaupunginlakimies Turo Järvinen

Taustaa:

Naantalin kaupunki on käynyt syksyllä 2022 ja keväällä 2023 neuvotteluita Kurland GmbH:n ja kumppanien muodostaman konsortion kanssa Naantalin vanhassa kaupungissa Kirkkopuiston laidalla osoitteessa Maariankatu 2-4 sijaitsevan korttelin kehittämiseksi.

Lisäksi kaupunki on käynyt keväällä 2023 neuvotteluita korttelin toisella tonteista vuokralaisena olevan Oy Marianrinteen kanssa kohteeseen osittain kohdistuvan maanvuokrasopimuksen mahdollisesta ennenaikaisesta päättämisestä, minkä yhteydessä on käyty neuvotteluita kohteen nykyisten asukkaiden korvaavan asumisen järjestämisestä. Marianrinteen nykyisille asukkaille on kaavailtu yhteistyössä Naantalin Vuokratalot Oy:n kanssa uudiskohdetta Naantalin keskustasta keskustakortteleiden alueelta.

Naantalin kaupunki omistaa tontin 529-2-12-3, os. Maariankatu 4, joka on vuokrattu 30.6.2032 asti voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella Oy Marianrinteelle. Tontti on osoitettu 23.1.1995 vahvistuneessa Kesti-Maaria 2 -asemakaavan muutoksessa Ak-239 yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Manner-Naantalin osayleiskaavassa tontti on keskustatoimintojen aluetta (C). Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, vuosina 1973 ja 1978 valmistuneet asuinrakennukset, joissa on yhteensä noin 50 vuokra-asuntoa. Oy Marianrinteen omistaa tasaosuuksin Vanhusten Tuki ry, Naantalin seurakuntayhtymä sekä Naantalin kaupunki.

Naantalin kaupunki omistaa lisäksi tontin 529-2-12-2, os. Maariankatu 2, jolla sijaitsee vuonna 1973 valmistunut, kaupungin terveystalouden käytössä oleva rakennus. Kyseisellä tontilla on tonttia 12-3 vastaavat käyttötarkoituksimerkinnot Kesti-Maaria 2 -asemakaavan muutoksessa sekä Manner-Naantalin osayleiskaavassa.

Tonteilla 12-3 ja 12-2 on pinta-alaa yhteensä $5.975 + 809 = 6.784$ m² ja rakennusoikeutta yhteensä $2.100 + 800 = 2.900$ k-m².

Kaupunki on kirjannut kaupungin kehityksen kannalta merkittäviin tavoitteisiin paitsi saada vanhan kaupungin rannan ympäristöön ympärivuotista palvelutarjontaa ja matkailua myös keskustan elävöittämisen alueen kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. Alueen mahdollisen rakentamisen voidaan nähdä edistävän Naantalin kaupungin strategian mukaisia ympärivuotisten matkailupalvelujen, matkailuelinkeinon sekä työpaikkojen lisäämisen tavoitteita.

Aiesopimukset:

Naantalin kaupunki ja Kurland GmbH ovat valmistelleet ja neuvotelleet yhteistyöstä, jonka tavoitteena on, että sopimusalueelle toteutetaan Boutique Spa ja Hotelli -tyyppinen matkailupalvelujen keskittymä sekä tiloja maanalaiseen pysäköintiin.

Naantalin kaupunki ja Oy Marianrinne ovat valmistelleet ja neuvotelleet yhteistyöstä, jonka tavoitteena on määräaikaisen, tonttiin 12-3 kohdistuvan maanvuokrasopimuksen päättäminen ennen vuokra-ajan päättymistä 30.6.2032.

Sopimusosapuolet Naantalin kaupunki ja Kurland GmbH sopivat aiesopimuksella, että ne jatkavat käynnissä olevia neuvotteluja ja yhteistä valmistelua tavoitteenaan saada aikaan yhteistyösopimus, jolla sopimusosapuolet sopivat alueen kehittämisen vaatimista kaupungin, yhtiön sekä yhteisistä toimenpiteistä, prosesseista ja sitoutumisista.

Sopimusosapuolet Naantalin kaupunki ja Oy Marianrinne sopivat aiesopimuksella, että ne jatkavat käynnissä olevia neuvotteluja ja yhteistä valmistelua tavoitteenaan saada aikaan yhteistyösopimus, jolla sopimusosapuolet sopivat kohteen nykyisen maanvuokrasopimuksen purkamisen edellyttämistä toimenpiteistä, kuten korvaavan asumisen järjestämisestä Marianrinteen nykyisille vuokralaisille erikseen tarkemmin sovittavin ehdoin.

Aiesopimusten hyväksymisen ja allekirjoittamisen jälkeen sopimusosapuolet jatkavat yhteistyösopimuksia koskevien neuvottelujen käymistä ja yhteisiä valmisteluita siten, että tavoitteena on sopimusalueita koskevien yhteistyösopimusten allekirjoittaminen aiesopimusten voimassaoloaikana, kuitenkin viimeistään 30.4.2024.

Yhteistyösopimukset tuodaan myöhemmin hyväksyttäväksi erikseen sopimusosapuolten päätöksentekoeleimissä.

Kaupunki jatkaa neuvotteluita Naantalin Vuokratalot Oy:n kanssa keskustan uudisrakennuskohteen toteuttamisen edistämiseksi.

Aiesopimukset ovat tämän päätösesityksen liitteinä.

Liite 1, KH 27.3.2023 Aiesopimus, Kaupunki ja Kurland GmbH
Liite 2, KH 27.3.2023 Aiesopimus, Kaupunki ja Oy Marianrinne

Hankkeen tavoitteellinen aikataulu:

- Osapuolten välisten aiesopimuksen allekirjoitus keväällä 2023
- Osapuolten välisten yhteistyösopimusten allekirjoitus viimeistään kevään 2024 aikana
- Asemakaavanmuutosprosessin käynnistäminen Maariankadun kohteella vuoden 2023 aikana ja kaavan hyväksymiskäsittely vuonna 2024
- Uuden kerrostalon edellyttämä suunnittelu ja rakentaminen vuosien 2024-2025 aikana
- Marianrinteen nykyisten asukkaiden muutto uuteen kerrostaloon viimeistään vuonna 2026 ja muuton jälkeen Marianrinteen rakennusten purkaminen
- Boutique spa -hotellin rakentaminen vuosina 2026-2027

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

- hyväksyä Naantalin kaupungin ja Kurland GmbH:n välisen,

liitteen 1 mukaisen aiesopimuksen;
- hyväksyä Naantalin kaupungin ja Oy Marianrinteen välisen,
liitteen 2 mukaisen aiesopimuksen;
- että aiesopimukset allekirjoitetaan viimeistään 30 päivän
kuluessa päätöksen lainvoimaistumisesta; ja
- että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarvittaessa
vähäisiä muutoksia sopimukseen.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä
kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.