

23.1.2024

1 Sopijapuolet

- 1.1 Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2),
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali,
jäljempänä "Kaupunki"
- 1.2 LähiTapiola Varsinais-Suomi Keskinäinen Vakuutusyhtiö
y-tunnus: 0204067-1
Yliopistonkatu 14a
20100 Turku
jäljempänä "Maanomistaja".

2 Maankäyttösopimuksen sopimusalue ja nykyinen maanomistus

Tämä maankäyttösopimus koskee Birgitan talon asemakaavamuutoksen (Ak-350) alueella sijaitsevaa tonttia 529-2-31-7. Sopimusalue on merkitty sopimuksen liitteenä olevaan karttaan. Sopimusalueen yhteenlaskettu pinta-ala on 796 m². Sopimusalueen omistajana on Maanomistaja.

LIITE 1

3 Kaavoitus

- 3.1 Sopimusalueella on voimassa Ak-95, jossa tontti 529-2-31-7 on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntorakennusten korttelialueeksi (ALK). Tontin pinta-ala on 796 m² ja rakennusoikeus 700+30 k-m²
- 3.2 Sopimusalueelle on laadittu asemakaavaehdotus Ak-350, joka on päivätty 5.1.2024. Ehdotuksen mukaan sopimusalueelle muodostetaan Naantalin kaupungin 2 kaupunginosaan korttelialueelle 31 tontti 11, joka osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla sallitaan myös palveluasuminen (AL-13). Uuden tontin pinta-ala on 796 m². Tontille on asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeutta kaikkiaan 1700+60 k-m². Maanomistajan rakennusoikeuden lisäys olisi näin 1030 k-m² (uusi rakennusoikeus 1760 - vanha rakennusoikeus 730), josta 60 k-m² on auton säilytyspaikan rakennusala (a).
- 3.3 Kaavoitusmaksusta sovitaan kohdassa 7.1 Korvaukset ja vakuudet.

4 Maa-alueiden luovutukset

4.1 Luovutettavat alueet

Tähän maankäyttösopimukseen ei sisälly luovutettavia alueita.

23.1.2024

4.2

Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet sopimusaluetta ja tonttia 529-2-31-7 koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 lainhuutotodistus
- 2 rasiustodistus
- 3 kiinteistörekisteriote
- 4 voimassa oleva asemakaava Ak-95
- 5 asemakaavanmuutosehdotus Ak-350

4.3

Irtaimisto

Tämän maankäyttösopimuksen yhteydessä ei ole myyty tai vaihdettu irtaimistoa.

5

Kunnallistekniikka

5.1

Alue on liitetty kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen vesihuoltolain 3 luvun säädösten mukaisesti.

5.2

Kunnallistekniikan liittymismaksuista sovitaan seuraavaa:

Maanomistajan omistukseen jäävän, uuden asemakaavan mukaisen AL-13-tontin osalta Kaupunki pidättää itsellään oikeuden periä vesihuoltolain ja kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymismaksut, myös lisärakentamisesta.

Liittymismaksut laskuttaa Naantalin kaupungin vesihuoltolaitos.

5.3

Milloin sopimusalueella tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä 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 palvelevien rakennusten ja laitteiden 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.

6

Aikataulu

6.1

Tavoitteena on, että sopimusalueen asemakaavan hyväksyminen on kaupunginvaltuuston käsittelyssä alkuvuodesta 2024.

23.1.2024

7**Korvaukset ja vakuudet****7.1**

Maanomistaja suorittaa kaupungille korvauksena maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista ja asemakaavan aiheuttamasta hyödyistä satakolmekymmentäkolmetuhatta kuusisataa (133.600) euroa.

Korvauksessa on huomioitu vähentävänä tekijänä sopimusalueella olemassa olevan rakennusten purkamiskustannuksia kymmentuhatta neljäsataa (10.400) euroa. Kaupunki edellyttää, että sopimusalueella tapahtuva purkamistyö suoritetaan ympäristöministeriön solmiman Kestävän Purkamisen Green Deal-sopimuksen mukaisilla toimintatavoilla. Maanomistaja on velvollinen itse tekemään sopimuksen vaatiman sitoumuksen sopimusalueella tapahtuvan purkamisen osalta ja toimittamaan viipymättä tästä tiedon kaupungille. Mikäli maanomistaja ei tee Kestävän Purkamisen Green Deal-sopimuksen mukaista sitoumusta, on tästä ilmoitettava kaupungille viipymättä.

Jos maanomistaja ei suorita sopimusalueella purkamistöitä Kestävän Purkamisen Green Deal-sopimuksen edellyttämällä tavalla, on kaupungilla oikeus periä maanomistajalta sopimuskorvausta alentavana tekijänä huomioitu kymmentuhatta neljäsataa (10.400) euroa.

Mikäli maanomistaja ei perustellusta syystä suorita purkutöitä Kestävän Purkamisen Green Deal-sopimuksen voimassaoloaikana; (tämänhetkisen tiedon mukaan sopimus voimassa 31.12.2025 asti), eikä uutta vastaavaa sopimusta ole tiedossa, kaupungilla ei ole edellä mainittua oikeutta perintään. Mikäli uusi vastaava sopimus on tiedossa, siirtyvät maanomistajan kaikki velvoitteet koskien sopimusalueella suoritettavia purkamistöitä kyseisen uuden sopimuksen alaisiksi.

Korvauksesta kuitataan maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksella kolmekymmentätuhatta (30.000) euroa. Loput korvauksesta satakolmetuhatta kuusisataa (103.600) euroa suoritetaan kuuden (6) kuukauden kuluessa, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama asemakaava ovat tulleet lainvoimaisiksi.

Lisäksi maanomistaja suorittaa kaupungille sopimusalueen kaavoittamisesta aiheutuvat todelliset kaavoituskustannukset eri sopimuksen perusteella.

Maksujen viivästyessä peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

Maanomistaja antaa maankäyttömaksulle pankkivakuuden, joka on pankkita-kaus tai pantattu talletus. Maanomistaja antaa vakuuden tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä ja kaupunki kuittaa sen haltuunsa saaduksi tämän sopimuksen allekirjoituksin. Vakuuden tulee olla voimassa siihen asti, kun maankäyttömaksu on maksettu.

23.1.2024

8**Yleisiä sopimusmääräyksiä**

- 8.1 Tämä sopimus alistetaan Naantalin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja se tulee lopullisesti voimaan, kun se on allekirjoitettu ja kun tätä sopimusta ja tässä sopimuksessa tarkoitettua asemakaavan 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.
- 8.2 Jos maanomistaja myy tai vuokraa sopimusalueeseen kuuluvan tontin kolmannelle, sitoutuu maanomistaja siirtämään tässä sopimuksessa olevat velvoitteet ostajalle tai vuokramiehelle.
- 8.3 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.
- 8.4 Mikäli asemakaavaa ei hyväksytä lainvoimaisesti tai sopimus kohdan 8.3 mukaisesti raukeaa, palauttaa kaupunki maanomistajalle tämän sopimuksen allekirjoituksella maksetuksi kuitatun summan kolmekymmentätuhatta (30.000) euroa korottomana. Muutoin kumpikaan sopijapuoli ei ole oikeutettu saamaan korvausta toisiltaan.
- 8.5 Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet käsitellään Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset

Naantalissa 23. tammikuuta 2024

Naantalin kaupunki

Kaupunginhallitus

Riitta Luotio
vs. kaupunginjohtajaTuro Järvinen
kaupunginlakimies**LähiTapiola Varsinais-Suomi Keskinäinen Vakuutusyhtiön puolesta**Olli-Matti Aakula
toimitusjohtaja

23.1.2024

Tämä sopimus on laadittu kahtena saman sisältöisenä kappaleena, yksi Kaupungille ja toinen Maanomistajalle.

23.1.2024

LIITEKARTTA
Birgitan talon asemakaavamuutosehdotuksella, Ak-350 (5.1.2024)
Osoittaa:

5.1.2024

 kiinteistön 529-2-31-7

