

# Maankäyttösopimus Naantalın kaupungin ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Lähi-Tapiola Varsinais-Suomen välillä, asemakaavanmuutos Ak-350

Kaupunginhallitus 15.01.2024 § 8

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm.

Naantalın kaupunki on laatimassa asemakaavanmuutosta Ak-350; Birgitan talon asemakaavanmuutos, koskien Naantalın ydinkeskustassa sijaitsevaa ns. Birgitan Talon tonttia (Kt. 529-002-0031-0007). Tontilla on voimassa asemakaava Ak-95, jossa tontti on osoitettu Yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Tontin rakennusoikeus on tässä vanhassa kaavassa 700 + 30 krs-m<sup>2</sup>.

Naantalın kaupungin laatimassa asemakaavanmuutosehdotuksessa, joka on päivätty 5.1.2024, tontin alue osoitetaan Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla sallitaan myös palveluasuminen (AL-13). Tontin rakennusoikeudeksi tulee 1700+ 60 krs-m<sup>2</sup>, josta 60 k-m<sup>2</sup> on auton säilytyspaikan rakennusala (a). Koska tontin omistaja, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Lähi-Tapiola Varsinais-Suomi, saa asemakaavanmuutoksella merkittävää hyötyä, tulee Naantalın kaupungin tehdä maankäyttösopimus, jossa maanomistaja sitoutuu maankäyttö- ja rakennuslain 12 a -luvun nojalla yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten maksamiseen ja suorittamaan kaupungille korvausta asemakaavan aiheuttamasta hyödystä. Maankäyttösopimusten periaatteista on hyväksytty erikseen päätös (kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto 2.2.2015 § 8).

Naantalın kaupunki ja tontin omistaja ovatkin neuvotelleet tavoitteinaan sopia asemakaavamuutosehdotuksen mukaisen kaavamuutoksen aiheuttaman hyödyn korvaamisesta. Maankäyttösopimuksessa sovittavan hyödyistä maksettavan korvauksen suuruudeksi on neuvoteltu 133.600 euroa, perustuen 360 euron kerrosneliömetrihintaan. Maankäyttöosasto katsoo, että tämä vastaa tontin käypää kerrosneliömetrihintaa huomioiden lähialueen edustavat vertailukaupat, asemakaavamuutoksen mukainen käyttötarkoitus, kaavamerkinnot ja ympäröivä maankäyttö. Lisäksi maankäyttösopimuksessa on sovittu tontin omistajan maksettavaksi vesihuollon laskuttamat liittymismaksut sekä kaavoituskustannukset eri sopimuksen perusteella.

Maankäyttösopimuksessa on huomioitu korvausta alentavana tekijänä olemassa olevan rakennuksen purkukustannuksia 10.400 euroa. Kaupunki edellyttää, että sopimusalueella tapahtuva purkamistyö suoritetaan ympäristöministeriön solmiman Kestävän Purkamisen Green Deal-sopimuksen mukaisilla toimintatavoilla. Jos tontinomistaja ei suorita tontilla olemassa olevan rakennuskannan purkamistöitä Kestävän Purkamisen Green Deal-sopimuksen edellyttämällä tavalla, on kaupungilla oikeus periä maanomistajalta sopimuskorvausta alentavana tekijänä huomioitu 10.400 euroa. Edellyttämällä Kestävän Purkamisen Green Deal-sopimuksen mukaisia toimintatapoja, kaupunki pyrkii edesauttamaan ekologisen kestävyuden mukaisia toimia ja pienentämään tulevan uudisrakennushankkeen hiilijalanjälkeä jo purkamisvaiheessa.

Maankäyttösopimus on allekirjoitettava ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymiskäsittelyä Naantalin kaupunginvaltuustossa.

Maankäyttösopimusluonnos ja sijaintikartta ovat liitteinä.

Liitteet 1-2, KH 15.1.2024

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kaupunginhallitus esittää Naantalin kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteen mukaisen Naantalin kaupungin sekä Keskinäinen Vakuutusyhtiö Lähi-Tapiola Varsinais-Suomen välisen Birgitan talon asemakaavanmuutokseen Ak-350 liittyvän maankäyttösopimusluonnoksen;</li><li>- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään maankäyttösopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia; ja</li><li>- Maankäyttösopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymiskäsittelyä kaupunginvaltuustossa.</li></ul>
Kokouskäsittely	Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 29.01.2024 § 3  
52/10.00.01.02/2024

Allekirjoitettu maankäyttösopimus sijaintikarttoineen on liitteenä.

Liite 1, KV 29.1.2024

Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 23.1.2024.

Esittelijä	Kaupunginhallitus
Päätösehdotus	<p>Kaupunginvaltuusto hyväksyy liitteen 1 mukaisen Naantalin kaupungin sekä Keskinäinen Vakuutusyhtiö Lähi-Tapiola Varsinais-Suomen välisen Birgitan talon asemakaavanmuutokseen Ak-350 liittyvän maankäyttösopimuksen.</p>
Kaupunginvaltuusto	Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.