

## YHTEISTYÖSOPIMUS

### OSAPUOLET

**Naantalin kaupunki**, y-tunnus: 0135457-2

PL 43, 21101 NAANTALI

jäljempänä kaupunki

**Kurland GmbH**, DE131559288

Sägewerkstrasse 2

D-83404 AINRING

Yhteyshenkilö: Esa Ranta, [ranta@kurland.de](mailto:ranta@kurland.de)

jäljempänä yhtiö

Yhdessä osapuolet

### SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA ALUE

Sopimusalue käsittää seuraavat kiinteistöt:

- 529-2-12-3, pinta-alaltaan 5975 m<sup>2</sup>,
- 529-2-12-2, pinta-alaltaan 809 m<sup>2</sup>.

Sopimusalue on rajattu liitteenä 1 olevan karttaan. Sopimusalue mukailee nykyistä korttelin rajausta. Rajaus voi kaavatyön edetessä tarkentua.

Sopimusalue on kokonaan Naantalin kaupungin omistuksessa.

### SOPIMUKSEN TAUSTA

Tämä yhteistyösopimus perustuu Naantalin kaupunginhallituksen 27.03.2023 § 81 hyväksymän, osapuolten 26.4.2023 allekirjoittamaan aiesopimukseen. Yhteistyösopimus on määrä allekirjoittaa aiesopimuksen voimassaoloaikana, kuitenkin viimeistään 30.4.2024.

Kurland GmbH kumppaneineen (jatkossa yhtiö) on laatinut viitesuunnitelman koskien sopimusaluetta. Viitesuunnitelma esiteltiin Naantalin kaupunginhallitukselle keväällä 2023. Viitesuunnitelmassa alueelle on esitetty uusi matkailupalvelujen rakennus, johon sijoittuisi Boutique Spa- ja hotellitoimintaa.

Sopimusalue rajautuu Kirkkopuistoon, jota on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue. Kaupunki on kirjannut kaupungin kehityksen kannalta merkittäviin tavoitteisiin saada vanhan kaupungin rannan ympäristöön ympärivuotisia palvelutarjontaa ja matkailua sekä keskustan elävöittämisen.

Alueen mahdollisen rakentumisen nähdään edistävän Naantalin kaupungin strategian mukaisia ympärivuotisten matkailupalvelujen, matkailuelinkeinon sekä työpaikkojen lisäämisen tavoitteita.

### **Alueen nykyinen kaavatilanne ja käyttö**

Sopimusalue on osoitettu Naantalin kaupunginvaltuuston 30.1.2017 § 2 hyväksymässä Manner-Naantalin osayleiskaavassa Keskustatoimintojen alueeksi (C), jota kehitetään sekoittuneiden toimintojen alueena.

Voimassa olevassa asemakaavassa, Naantalin kaupunginvaltuuston 12.12.1994 hyväksymässä Kesti-Maaria 2 asemakaavan muutoksessa, sopimusalue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Sopimus- ja sitä ympäröivän alueen osalta on vireillä Maarianrinteen asemakaavan muutos (AK-381), jonka Naantalin kaupunginhallitus päätti käynnistää päätöksellään 15.5.2023. Asemakaavanmuutoksesta on laadittu 24.8.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma.—Tavoitteena on asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely alkuvuodesta 2025.

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa yhtiön viitesuunnitelmien mukaisen matkailupalvelujen keskittymän ja maanalaisten pysäköintitilojen rakentuminen alueelle. Tavoitteena on vahvistaa Vanhankaupungin rannan ympäristön ympärivuotista palvelutarjontaa ja matkailua sekä elävöittää keskustan aluetta kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen.*

Kaupunki omistaa sopimusalueen tontit sekä ympäröivät asemakaavan mukaiset katualueet, ja puistoalueet, joiden hoitamisessa tulee kiinnittää huomiota alueen arvokkaaseen maisemaan ja virkistysalueena toimimiseen. Osapuolet ovat tietoisia, että kolmannella osapuolella on voimassa oleva määräaikainen maanvuokrasopimus 30.6.2032 asti tonttiin 529-2-12-3.

Nykytilassa tonteilla sijaitsee kolme iäkstä rakennusta. Kaksi kolmannen osapuolen omistamaa kaksikerroksista asuinrakennusta sekä kaupungin omistama Kesti-Marian rakennus, jota on vuokrattu viimeksi terveystalouksille sekä kulttuuritoimintaan. 1970-luvulla valmistuneet rakennukset ovat lähestymässä teknisen käyttöikänsä loppua.

Kaupunki vastaa-siitä, että vuokralaisen kanssa sovitaan määräaikaisen vuokrasopimuksen päättämisestä siten, että vuokra-aika päättyy viimeistään 31.12.2025.

## **SOPIMUKSEN TARKOITUS**

Tällä yhteistyösopimuksella sovitaan sopimuksen kohteena olevien maa-alueiden kehittämisestä yhteistyössä sekä yhteistyön keskeisistä tavoitteista, ehdoista ja osapuolten tehtävistä sekä kustannustenjaosta suunnitteluvaiheessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista, joka suunnitellun aikataulun mukaan ajoittuu arviolta vuoden 2024 loppupuolelle, kaupunki ei voi tehdä sitovia sopimuksia kaavan toteuttamiseen liittyvistä kysymyksistä. Tällä sopimuksella sovitaan ainoastaan periaatteista koskien tulevaa rakennusoikeuden luovutusta sekä muuta maankäyttöä. Tarkemmin asiasta sovitaan kaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä.

## **SOPIMUKSEN TAVOITTEET**

Kaupunki ja yhtiö kehittävät aluetta yhteistyössä. Osapuolten yhteisenä tavoitteena on saada sopimusalueelle majoitus- ja matkailupalvelujen rakentamista. Kohteen tavoiteltu koko rakennusoikeuden osalta on noin 7.000 k-m<sup>2</sup> ja pysäköinti tullaan toteuttamaan pääosin rakenteellisena pysäköintinä.

Kaupunki näkee, että yhdessä aluetta kehittämällä voidaan alueen maankäyttöä tehostaa ja saavuttaa niin taloudellisesti kuin myös kaupunkikuvallisesti laadukas suunnitelma. Kaupungin tavoitteena on, että kehitettävälle alueelle muodostuu myös yleistä pysäköintiä. Maankäytön muuttaminen ympärivuotisen majoitus- ja palvelujen mahdollistavaksi tukee kaupungin strategisia kasvun ja elinvoimaisuuden tavoitteita.

## **ASEMAKAAVOITUS JA SIITÄ AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET**

Hankkeen toteutuminen edellyttää asemakaavan muutosta ja lainvoimaisen uuden asemakaavan. Kaupunki vastaa asemakaavan muutosprosessista. Asemakaavan muutoksen laadinnassa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Tämä sopimus ei sido kaupunkia laadittavan asemakaavan muutoksen sisällön osalta.

Yhtiö vastaa kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvista kustannuksista sekä kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisista tonttijaon laatimisesta perittävistä maksuista.

Kaupunki valvoo ja ohjaa kehitysvaiheen suunnittelua ja vastaa asemakaavan valmistelusta, kaavoitusprosessin oikeellisuudesta sekä kaavan sisällöstä. Kaupunki arvioi kaavan sisällön ja asiakirjojen valmiusasteen riittävyyden kussakin kaavavaiheessa. Asemakaavaan liittyvän kuuluttamisen sekä nähtäville asettamisen ja siihen tarvittavan materiaalin ratkaisee lopullisesti kaupunki. Asemakaavan lopullisen sisällön ja laadun ratkaisee kaupunki. Asemakaavan hyväksymisestä päättää Naantalin kaupunginvaltuusto. Liikennesuunnittelu sisältyy kaavoitusprosessiin.

Kaupunki tilaa tarvittavat selvitykset ja laskuttaa selvitykset yhtiöltä kaavan valmistuttua.

## **MAANKÄYTÖN MUUTOKSEN EDELLYTTÄMÄT INVESTOINTIKUSTANNUKSET**

### **Rakennusten purkaminen**

Kaupunki vastaa alueella sijaitsevien rakennusten purkamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista, kun tontin 529-2-12-3 hallinta on palautunut kaupungille.

### **Suunnitteluvaraus ja varausmaksu**

Yhtiö tekee tämän yhteistyösopimuksen allekirjoituksella suunnitteluvarauksen maankäytön muutoksen tavoitteena muodostuvaan tonttiin sekä sitoutuu maksamaan varausmaksuna kaksisataaseitsemäntoistatuhatta (217.000) euroa. Varausmaksu maksetaan seuraavasti:

- 20 %:ia viimeistään 30.9.2024,
- 40 %:ia kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa kaavaehdotuksen julkistamisesta, ja

- 40 %:ia kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa kaavan hyväksymisestä kaupunginhallituksessa.

Tulevan tontin suunnitteluvarausmaksu perustuu tulevan tontin arvioituun vuosivuokran tasoon. Kohteesta maksettu varausmaksu palautetaan yhtiölle kokonaisuudessaan, mikäli asemakaavanmuutos lainvoimaistuu ja osapuolet laativat maanvuokrasopimuksen. Palautus suoritetaan maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 asti. Mikäli tällöin sopimuksen kohdealuetta koskeva asemakaavaprosessi on keskeneräinen tai Naantalin kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavan muutos on hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä, tai maanvuokrasopimusta ei ole voitu muusta kaupungista johtuvasta syystä allekirjoittaa, jatkuu varauksen voimassaolo siihen asti, kunnes asemakaavan muutosta koskeva päätös on lainvoimainen / lopullinen ja maanvuokrasopimus on laadittu.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että 15.5.2023 käynnistetty asemakaavan muutosprosessi ei välttämättä johda tavoitteita vastaavan uuden asemakaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, varausmaksu palautetaan yhtiölle, eikä osapuolilla ole muita vaatimuksia toisiaan kohtaan.

Mikäli yhtiö (tai tämän nimeämä taho konsortioista) irtisanoo tämän sopimuksen tai ei tee kaupungin kanssa maanvuokrasopimusta asemakaavan muutoksen toteuduttua ja tultua lainvoimaiseksi, jää maksettu varausmaksu kokonaisuudessaan kaupungille. Mikäli kaavanmuutos ei lainvoimaistu, kohteesta maksettu varausmaksu palautetaan yhtiölle kokonaisuudessaan ja tämä sopimus purkautuu.

### **Maanvuokrasopimus**

Kaupunki ja yhtiö laativat kohteesta erillisen markkinaehtoisen maanvuokrasopimuksen perustuen kaupungin yleisesti käyttämiin maanvuokrasopimusehtoihin.

## **SOPIMUSALUEELLE KOHDISTUVAT VUOKRAOIKEUDET**

Merkitään tiedoksi, että sopimusalueelle kohdistuu alla luetellut maanvuokrasopimukset:

*Laitostunnus:* 529-2-12-3-L1,

*Vuokralainen:* Oy Marianrinne

*Vuokra-aika:* määräaikainen 30.6.2032 asti

## **SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN**

Yhtiöllä on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Yhtiön irtisanoessa sopimuksen kaupunki laskuttaa yhtiötä jo tilatuista selvityksistä yms. ja toteutuneista kaavanlaadintakustannuksista. Yhtiön irtisanoessa sopimuksen jää maksettu osa varausmaksusta kokonaisuudessaan kaupungille eikä sitä palauteta osaksikaan yhtiölle.

Kaupungilla on rajoittamaton oikeus korvauksetta käyttää kaavanlaadinnan yhteydessä syntynyttä valmistelumateriaalia.

Osapuolilla ei tässä tapauksessa ole muita vaatimuksia toisiaan kohtaan.

## MUUT EHDOT

Hankkeen ohjaus tapahtuu asemakaavan muutoksen valmistelutyöryhmässä.

Yhtiöllä on oikeus siirtää tämä sopimus ja siihen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet milloin tahansa hanketta varten perustettavalle Kurland Naantali Oy:lle. Osapuolet eivät voi muutoin kokonaan tai osittain siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman toisen osapuolen antamaa kirjallista hyväksyntää.

Tämä sopimus on voimassa 31.12.2025 saakka. Mikäli tällöin sopimuksen kohdealuetta koskeva asemakaavaprosessi on keskeneräinen tai Naantalın kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaavan muutos on hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä, jatkuu varauksen voimassaolo siihen asti, kunnes asemakaavan muutosta koskeva päätös on lainvoimainen.

Tämä sopimus sitoo yhtiötä heti ja kaupunkia vasta, kun kaupunki on päätöksellään hyväksynyt tämän sopimuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

Kaikki tähän sopimukseen liittyvät muutokset tulee sopia kirjallisesti, eivätkä muutokset ole voimassa ennen kuin Osapuolet ovat ne allekirjoittaneet. Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sitä tulkitaan Suomen lain mukaan.

Mikä tahansa tästä sopimuksesta aiheutuva tai siihen liittyvä erimielisyys tai riitaisuus, sopimusrikkomus, sopimuksen purku tai pätemättömyys, ratkaistaan ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

## PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) saman sanaista kappaletta, yksi kaupungille ja yksi yhtiölle.

Naantalissa \_\_\_\_ . \_\_\_\_ kuuta 2024

### NAANTALIN KAUPUNKI

\_\_\_\_\_

Laura Leppänen

kaupunginjohtaja

\_\_\_\_\_

Riitta Luotio

hallintojohtaja

### KURLAND GMBH

\_\_\_\_\_

Esa Ranta

## LIITEKARTTA

14.3.2023

Osoittaa yhteistyösopimuksen tarkoittaman alueen:

kiinteistön 529-2-12-3, pinta-ala 5975 m<sup>2</sup>kiinteistön 529-2-12-2, pinta-ala 809 m<sup>2</sup>

0 10 20 30 40 50 100 m

Mittakaava 1:800 (A4)

