

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

Kaupunginhallitus 25.03.2024 § 86
292/10.00.02.01/2023

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa:

Aiesopimukset

Naantalin kaupunki kävi syksyllä 2022 ja keväällä 2023 neuvotteluita Kurland GmbH:n (Kurland) ja kumppanien muodostaman konsortion kanssa Naantalin vanhassa kaupungissa Kirkkopuiston laidalla osoitteessa Maariankatu 2-4 sijaitsevan korttelin kehittämiseksi. Tavoitteena yhteistyössä on ollut mahdollistaa Boutique Spa ja Hotelli -tyyppisen matkailupalvelujen keskittymän sekä maanalaisten pysäköintitilojen toteuttaminen alueelle.

Keväällä 2023 kaupunki kävi lisäksi neuvotteluita Oy Marianrinteen (Marianrinne) kanssa, sillä korttelin kehittämisen edellytyksenä on korttelissa sijaitsevien Marianrinteen rakennusten nykyisten asukkaiden korvaavan asumisen järjestäminen sekä kohteeseen osittain kohdistuvan maanvuokrasopimuksen ennenaikainen päättäminen. Marianrinteen nykyisille asukkaille alettiin kaavailla yhteistyössä Naantalin Vuokratilat Oy:n (NVT) kanssa uudiskohdetta Naantalin keskustasta keskustakortteleiden alueelta.

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä 27.3.2023 § 81 edellä mainittujen sopimusneuvotteluiden tuloksena syntyneet kaupungin ja Kurlandin sekä kaupungin ja Marianrinteen väliset aiesopimukset. Aiesopimus Kurlandin kanssa allekirjoitettiin 26.4.2023 ja aiesopimus Marianrinteen kanssa allekirjoitettiin 2.5.2023.

Aiesopimusten tavoitteiden mukaisesti Kurlandin ja Marianrinteen sopimusalueita koskevien yhteistyösopimusten allekirjoittamisen on määrä tapahtua aiesopimusten voimassaoloaikana, kuitenkin viimeistään 30.4.2024.

Alueen voimassa oleva kaavatilanne ja nykyinen käyttö
Voimassa olevassa asemakaavassa, Naantalin kaupunginvaltuuston 12.12.1994 hyväksymässä Kesti-Maaria 2 -asemakaavan muutoksessa (Ak-239) kortteli eli tonttien 529-2-12-2 ja 529-2-12-3 alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

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

Marianrinteellä on voimassa oleva määräaikainen maanvuokrasopimus 30.6.2032 asti tonttiin 529-2-12-3. Kaupunki omistaa Marianrinteen hallinnassa olevan tontin, viereisen Kesti-Marian tontin 529-2-12-2 sekä ympäröivät asemakaavan mukaiset katu- ja puistoalueet.

Nykytilassa alueella sijaitsee kolme rakennusta. Marianrinteen omistamat kaksi kaksikerroksista asuinrakennusta sekä kaupungin omistama Kesti-Marian rakennus, jota on vuokrattu viimeksi terveystalouksille sekä kulttuuritoimintaan. 1970-luvulla valmistuneet rakennukset ovat lähestymässä teknisen käyttöikänsä loppua.

Alueen vireillä oleva asemakaavamuutos

Alueen mukaan lukien korttelin osalta on vireillä Maarianrinteen asemakaavan muutos (AK-381), jonka Naantalin kaupunginhallitus käynnisti päätöksellään 15.5.2023 § 146. Asemakaavamuutoksesta on laadittu 24.8.2023 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tavoitteena on asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely alkuvuodesta 2025.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa esitettyjen viitesuunnitelmien mukaisen matkailupalvelujen keskittymän ja maanalaisten pysäköintitilojen rakentuminen alueelle, mikä on omiaan vahvistamaan Naantalin Vanhankaupungin rannan ympäristön ympärivuotista palvelutarjontaa ja matkailua sekä elävöittämään keskustan aluetta - kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen. NVT:n keskustakortteleiden uudiskohde.

Kaupunki ja NVT ovat neuvotelleet kevästä 2023 alkaen ratkaisusta, jonka mukaisesti NVT tulee toteuttamaan Naantalin keskustaan keskustakortteleiden alueelle uuden kerrostalokohteen Marianrinteen nykyisille vuokralaisille.

Tulevalle kerrostalolle osoitettu nykyinen AL-10 -tontti 529-5-14-2 osoitteessa Ratakatu-Presidentinkatu muodostettiin keskustakorttelien 9.2.2015 hyväksytyssä asemakaavamuutoksessa (Ak-334) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi osoitetun korttelin 14 alueelle. Korttelin omistus jakautui aiemmin kaupungin ja kaupungin omistaman Koy Naantalin Virastotalon kesken.

Ennen vaadittuja kiinteistönmuodostamistoimia kaupunki osti kiinteistöosakeyhtiön maa-alueet rakennuksineen kaupunginvaltuuston päätöksellä 8.5.2023 § 26, minkä jälkeen mainittu yhtiö purettiin kaupunginhallituksen päätöksellä 23.10.2023 § 289. Nykyistä tonttia 529-5-14-2 koskien kaupunki laati kaupunginhallituksen päätöksen 19.6.2023 § 206 mukaisesti NVT:n kanssa ehdollisen tonttivarauksensopimuksen, jonka nojalla osapuolet varauksen voimassaolon aikana neuvottelivat kohteeseen kohdistuvasta maanvuokrasopimuksesta.

NVT:n uudiskohteen suunnittelun edetessä ilmeni haasteita pinta-alaltaan pienen tontin 529-5-14-2 suunnittelussa. Tontin kulkuyhteyksiin, pihajärjestelyihin ja pysäköinnin osoittamiseen liittyvien haasteiden on todettu edellyttävän välttämättömiä rasitejärjestelyitä, joiden on arvioitu tuottavan haasteita, mikäli naapuritontti 529-5-14-3 tultaisiin tulevaisuudessa luovuttamaan kolmannelle osapuolelle.

Edeltävien haasteiden vuoksi NVT ilmaisi loppuvuodesta 2023 tahtonsa myös naapuritontin 529-5-14-3 hallinnasta. Asiasta neuvoteltiin kaupungin ja NVT:n kesken alkuvuodesta 2024. Kaupunki on neuvotteluiden ja harkinnan perusteella laatinut 14.2.2024 ehdotuksen korttelia 5-14 koskevan tonttijaon muutoksesta, joka mahdollistaa nykyisten tonttien 529-5-14-2 ja 529-5-14-3 yhdistämistä koskeva päätöksen ja edelleen muodostamisen yhdeksi, koko korttelin kokoiseksi tontiksi (tuleva AL-10 -tontti 529-5-14-4).

Koko kortteli eli tuleva tontti 529-5-14-4 on tarkoituksenmukaista luovuttaa NVT:lle yhtenä kokonaisuutena. Päätöstä luovuttamisesta valmistellaan siten, että maanvuokrasopimus NVT:n kanssa voidaan allekirjoittaa hallinnan siirtämiseksi viimeistään elokuuhun 2024 mennessä. NVT:lle luovutettavan kohteen muuttuminen ei vaikuta Marianrinteen vuokralaisille osoitettavan uuden kerrostalon toteuttamiseen, joka edellyttää nykyisen Naantalin virastotalon rakennuksen autotallisiiven purkamista. Autotallisiiven purkutyöt toteutetaan kesäkuussa 2024. Itse virastalo on suunniteltu purettavaksi vuoden 2025 aikana. Uuden kerrostalon on määrä valmistua siten, että Marianrinteen nykyiset asukkaat voivat siirtyä kohteelle vuoden 2025 loppuun mennessä.

Yhteistyösopimukset:

Aiesopimusten tavoitteiden mukaisesti kaupunki on jatkanut keväällä 2024 tulevia yhteistyösopimuksia koskevien neuvotteluiden käymistä ja yhteistä valmistelua sekä Kurlandin että Marianrinteen kanssa. Mainittujen sopimusneuvotteluiden tuloksena on laadittu yhteistyösopimusten luonnokset, joita esitetään kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Kurland

Yhteistyösopimuksella kaupunki ja Kurland sopivat sopimuksen kohteena olevien maa-alueiden kehittämisestä yhteistyössä sekä yhteistyön keskeisistä tavoitteista, ehdoista ja osapuolten tehtävistä sekä kustannustenjaosta suunnitteluvaiheessa. Osapuolten yhteisenä tavoitteena on saada sopimusalueelle majoitus- ja matkailupalvelujen rakentamista. Kohteen tavoiteltu koko rakennusoikeuden osalta on noin 7.000 k-m² ja pysäköinti tullaan toteuttamaan pääosin rakenteellisena pysäköintinä.

Yhteistyösopimuksen mukaisesti Kurland 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. Yhteistyösopimuksella Kurland tekee suunnitteluvarauksen maankäytön muutoksen tavoitteena muodostuvaan tonttiin sekä sitoutuu maksamaan kohteen tulevaan arvioituun maanvuosivuokran tasoon perustuvana varausmaksuna 217.000 euroa. Varausmaksu on porrastettu kolmeen erään, jotka maksetaan kaavaprosessin edetessä.

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

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 asti, ja varauksen voimassaoloaikana osapuolet laativat maankäytön muutoksen tavoitteena muodostuvasta tontista maanvuokrasopimuksen tai sitä koskevan esisopimuksen. Maanvuokrasopimus tulee olemaan markkinaehtoinen.

Yhteistyösopimus tarkempine sopimusehtoineen mukaan lukien sopimusalueen osoittava kartta on tämän päätösesityksen liitteenä.

Liite 1, KH 25.3.2024

Marianrinne

Yhteistyösopimuksen mukaisesti osapuolet kaupunki ja Marianrinne neuvottelevat toimenpiteistä ja ratkaisuista sopimuksen laatimiseksi Marianrinteen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättämisestä ennen vuokra-ajan päättymistä, tavoiteaikana vuokra-ajan päättyminen 31.12.2025.

Sopimus vuokrasopimuksen päättämisestä on määrä laatia ja hyväksyttää osapuolten toimivaltaisissa päätöksentekokoelimityksissä vuoden 2024 loppuun mennessä.

Korvaava asumisratkaisu yhtiön nykyisille vuokralaisille toteutetaan Naantalin keskustaan NVT:n uudisrakennuskohteella. Osapuolet ovat yhdessä sopineet, että 1.7.2024 alkaen yhtiön nykyisten asuinrakennusten tiloihin otettavien uusien asukkaiden kanssa laaditaan vain määräaikaista huoneenvuokrasopimuksia vuoden 2025 loppuun saakka. Korvaavan asumisen järjestelyistä sekä yhtiön nykyisten vuokralaisten vuokratason liittyvistä kysymyksistä sovitaan tarkemmin maanvuokrasopimuksen päättämistä koskevan sopimuksen yhteydessä.

Marianrinteen omistamien nykyisten asuinrakennusten lunastusarvosta, joka on 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta vuokrasopimuksen päättyessä, arvioinnin tulee suorittamaan kaksi ulkopuolista riippumatonta tahoa, joista toisen valitsee kaupunki ja toisen Marianrinne. Arviointitoimeksiannon sisällöstä osapuolet päättävät yhdessä.

Yhteistyösopimus on voimassa siihen saakka, kunnes sopimus maanvuokrasopimuksen päättämisestä on lainvoiman saavuttaneiden päätösten perusteella allekirjoitettu, kuitenkin enintään 31.12.2025 saakka. Yhteistyösopimus tarkempine sopimusehtoineen mukaan lukien sopimusalueen ja nykyisen maanvuokra-alueen osoittava kartta on tämän päätösesityksen liitteenä.

Liite 2, KH 25.3.2024

Hankkeen tavoitteellinen aikataulu:

- Osapuolten välisten yhteistyösopimusten allekirjoittaminen huhtikuussa 2024.
- Maanvuokrasopimuksen laatiminen NVT:n kanssa keskustakortteleiden alueella ja virastotalon autotallisiiven purkaminen kesällä 2024
- Marianrinteen nykyisen maanvuokrasopimuksen päättämistä koskevan sopimuksen laatiminen vuoden 2024 loppuun mennessä
- NVT:n uuden kerrostalon edellyttämä suunnittelu ja rakentaminen vuosien 2024-2025 aikana
- Maanvuokrasopimuksen tai maanvuokrasopimuksen esisopimuksen laatiminen Kurlandin kanssa maankäytön muutoksen tavoitteena muodostuvasta tontista vuosina 2024-2025
- Marianrinteen asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely vuoden 2025 alkupuolella
- Marianrinteen nykyisten asukkaiden muutto uuteen kerrostaloon viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä ja muuton jälkeen -
- Marianrinteen nykyisten rakennusten purkaminen 2026 alkaen
- Boutique Spa -hotellin rakentaminen vuosina 2026–2027

Teknien johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

- hyväksyä Naantalın kaupungin ja Kurland GmbH:n välisen, liitteen 1 mukaisen yhteistyösopimuksen;
- hyväksyä Naantalın kaupungin ja Oy Marianrinteen välisen, liitteen 2 mukaisen yhteistyösopimuksen;
- että yhteistyösopimukset allekirjoitetaan välittömästi päätöksen lainvoimaistuttua, kuitenkin viimeistään 30.4.2024 mennessä; ja
- että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarvittaessa vähäisiä teknisluntoisia muutoksia sopimuksiin.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.