

Herrankukkaron asemakaavamuutoksen (Ak-372) maankäyttösopimuksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 189
736/10.00.01.02/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) (MRL) 91a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa, joten ensisijainen keino täyttää lain vaatimus on solmia MRL 91b §:n mukainen maankäyttösopimus, jolla voidaan laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Naantalin kaupunki on noudattanut periaatetta, jonka mukaan tavanomaissa tapauksissa merkittäväksi hyödyksi katsotaan tilanne, jossa kaavassa osoitetaan maanomistajalle vähintään 500 k-m² rakennusoikeutta. Uutta asemakaavaa laadittaessa ensimmäiseltä 500 k-m²:ltä ei peritä maankäyttömaksua, jos kyse on tavanomaisten pientalojen asuntorakentamisesta tai loma-asuntorakentamisesta. Kuitenkin asema-kaavaa muutettaessa ja hyödyn ollessa maanomistajalle merkittävä, maksu peritään jokaiselta lisärakennusoikeuskerrosneliömetriltä.

Naantalin kaupungin teknisten palveluiden maankäyttöosasto on neuvotellut Herrankukkaron asemakaavamuutoksen (Ak-372) osalta maankäyttösopimuksesta ja siihen liittyvistä korvauksista loppuvuodesta 2022 alkaen alueen maanomistajan Herrankukkaro Oy:n kanssa. Maankäyttösopimus kohdistuu yhtiön Naantalin Röölässä omistamaan tilaan Herrankukkaro 529-541-0002-0011, os. Luotojentie 245. Sopimusalue, jonka pinta-ala on noin 42.430 m², on osoitettu tämän päätösesityksen liitteenä olevan maankäyttösopimuksen liitekartalla ja sijaintikartalla.

Maankäyttösopimus

Alueella on sopimuksen laadintahetkellä voimassa 18.3.2016 lainvoimaistunut Herrankukkaron asemakaava (Ak-344), jossa alue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM/s) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (MY), jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 2.880 k-m², josta on käytetty 1.002 k-m².

24.5.2024 päivätyssä asemakaavamuutosehdotuksessa rakennus-oikeutta on osoitettu 3.660 k-m² eli lisäystä rakennusoikeuteen on 780 k-m². Tästä lisäyksestä 350 k-m² on osoitettu uudelle loma- ja matkailualueelle (R-1) ja 430 k-m² matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM/s).

Osapuolten välisten neuvotteluiden perusteella maanomistaja sitoutuu maankäyttösopimuksessa maksamaan kaupungille sopimuskorvausta

asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäyksen ja käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan arvonnousuun perustuen 30.000 €. Korvaussummaa kohtuullistavana seikkana on huomioitu, että kaupunki ei ole toteuttanut taikka tule lähivuosina toteuttamaan kunnallistekniikkaa välittömästi kaava-alueella.

Alue kuuluu kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, joten kaupunki pidättää itsellään oikeuden periä vesihuoltolain ja kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymismaksut, myös lisärakentamisesta.

Maankäyttösopimuskorvauksen lisäksi maanomistaja on sitoutunut suorittamaan kaupungille sopimusalueen kaavoittamisesta aiheutuvat todelliset kaavoituskustannukset tämän päätösesityksen oheismateriaalina olevan, 2.1.2023 laaditun kaavoituksen käynnistämissopimuksen perusteella. Kaavoituskustannukset laskutetaan erikseen.

Liitteenä maankäyttösopimus, sopimusalueen kartta, sijaintikartta ja kaavakartta (Ak-372)

Liitteet 1-3, KH 12.8.2024

Oheismateriaali:

-Kaavoituksen käynnistämissopimus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Kaupunginhallitus esittää Naantalin kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteen mukaisen luonnoksen maankäyttösopimuksesta Naantalin kaupungin ja tilan 529-541-0002-0011 omistajan Herrankukkaro Oy:n välillä.
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään maankäyttösopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.
- Maankäyttösopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä kaupunginvaltuustossa.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.