

# Käyttöoikeussopimuksen laatiminen Kesko Oyj:n kanssa suoja-aidan toteuttamista varten tilan 529-408-0001-0100 Karvetti alueella Tallipuistossa

Kaupunginhallitus 30.09.2024 § 246  
879/10.00.02.03/2024

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

## Taustaa

Naantalin kaupunki (kaupunki) on vuokrannut Kesko Oyj:lle (Kesko) 29.10.2021 laaditulla maanvuokrasopimuksella Naantalin kaupungin Karvetin kaupunginosassa os. Ruonan yhdystie 6 sijaitsevan liikerakennustontin 529-14-26-1 (KL). Kyseiselle tontille on kesästä 2023 alkaen rakennettu K-Supermarket Ukko-Pekan uutta kauppapaikkaa. Kohteen käyttöönottokatselmus on kaupungin rakennusvalvonnan antamien tietojen perusteella sovittu järjestettäväksi 4.11.2024.

Louhintatöiden aikana kesällä 2024 havaittiin, että liikerakennustontin itäisellä rajalla ei odotusten mukaan ollut kiinteää kallioperää vaan tontin suuntaan viettävä kalliolusto. Alkuperäisen suunnitelman mukaan tontin rajan tuntumaan, tontinrajan sisäpuolelle, olisi louhittu pystysuora kallioleikkaus, joka nyt muuttuneessa tilanteessa olisi voitu korvata rakentamalla tukimuuri tontin rajalle. Tukimuurin ja metsän reunan välinen kallioalue olisi edellyttänyt alueelle huomattavaa maantäyttöä ja -muotoilua, minkä jälkeen muurin päälle olisi toteutettu erillinen suoja-aita.

Kesko oli asiasta yhteydessä kaupunkiin ja osapuolet neuvottelivat kesällä 2024 mahdollisista vaihtoehdoista tilanteen ratkaisemiseksi. Neuvotteluiden perusteella osapuolet päätyivät lopputulemaan, että tukimuuriratkaisusta luovutaan, minkä sijaan siistin silokalliopinnan jättäminen ennalleen ja suoja-aidan toteuttaminen Tallipuiston puolelle rinteen yläpäähän olisi vaihtoehtona paitsi teknisesti toimiva ja turvallinen myös luonnonmukaisempi ja puiston yleisilmettä mukailevampi. Lisäksi samassa yhteydessä sovittiin, että suoja-aidan ja liikerakennustontin välisen, yleisestä virkistyskäytöstä poistuvan alueen hallintaa varten laaditaan erillinen käyttöoikeussopimus.

## Käyttöoikeussopimus

Kaupungin teknisten palveluiden maankäyttöosasto on valmistellut tämän päätösesityksen liitteenä olevan käyttöoikeussopimuksen, jolla sovitaan käyttöoikeusalueesta ja -ajasta sekä muista käyttöoikeuteen liittyvistä ehdoista.

Käyttöoikeus kohdistuu kaupungin omistaman tilan 529-408-1-100 Karvetti osalta noin 250 m<sup>2</sup>:n suuruiseen alueeseen, joka luovutetaan suoja-aidan toteuttamista ja mainitun aidan sekä liikerakennustontin välisen kallioalueen hallintaa varten. Alue on *Ruonan yhdystien asemakaavan muutoksen* (Ak-360) mukaista puistoaluetta (VP) ja se on osoitettu käyttöoikeussopimuksen liitteenä olevalla kartalla.

Käyttöoikeus alkaa sopimuksen allekirjoitushetkestä ja jatkuu määräaikaisena 30.9.2061 asti, minkä jälkeen oikeus jatkuu toistaiseksi

voimassa olevana kuuden (6) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, mikäli sopimusta ei uudisteta. Kaupunki on sitoutunut jatkamaan sopimusta, mikäli liikerakennustontista laadittua maanvuokrasopimusta jatketaan sen sopimuskohdan 2.2 tarkoittaman tontin uudelleenvuokrauksen yhteydessä.

Osapuolet voivat käyttöoikeussopimuksen ehtojen mukaisesti myös neuvotella käyttöoikeuden ennenaikaisesta päättämisestä ennen sopimuksen tarkoittamaa määräaikaa 30.9.2061, mikäli sopimuksen jatkaminen ei ole olosuhteiden muutoksen vuoksi tai muusta perustellusta syystä tarkoituksenmukaista.

Kesko on käyttöoikeussopimuksessa sitoutunut siihen, että suoja-aidan toteuttaminen ja käyttö eivät aiheuta esteitä tai haittaa tontinkäytölle taikka aitalinjan rajaaman alueen ulkopuolisilta osin esteitä tai yleisesti muilta osin haittaa viereisen Tallipuiston virkistyskäytölle. Kesko myös vastaa käyttöoikeusalueensa puhtaanapidosta, aidan kunnossa- ja ylläpidosta, alueen turvallisuudesta sekä täysimääräisesti mahdollisista toimintaansa liittyvistä vahingoista ja tapaturmista alueella.

Käyttöoikeussopimuksen tarkoitus huomioiden korvaus käyttöoikeudesta on katsottu perustelluksi suorittaa kertakorvauksena, jonka määräksi on sovittu 860 euroa. Korvaussumman määrittely perustuu kaupungin arvioon puistoalueen käyvästä hintatasosta, käyttöoikeusalueen pinta-alaan, kaupungin soveltamaan yritystonttien vuokrahinnoittelun prosenttiin sekä sopimuskauden pituuteen (tässä:  $1,5 \text{ €/m}^2 * 250 \text{ m}^2 * 0,062 * 37$ ).

Käyttöoikeussopimus, luonnos 23.9.2024 omn liitteenä.

Liite 1, KH 30.9.2024

Oheismateriaali:  
- Maanvuokrasopimus 29.10.2021

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki luovuttaa tämän päätösesityksen liitteenä 1 olevan käyttöoikeussopimusluonnoksen mukaisin ehdoin Kesko Oyj:lle käyttöoikeuden noin 250 m<sup>2</sup>:n suuruiseen alueeseen kaupungin omistamasta tilasta 529-408-1-100 Karveti.
- Sopimus allekirjoitetaan tämän päätöksen lainvoimaistuttua, kuitenkin viimeistään 31.12.2024 mennessä, muutoin tämä päätös raukeaa.
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimusluonnokseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.