

Kauppakirja- ja maankäyttösopimus sekä kauppakirja, jotka koskevat tonttia 529-13-127-1 (Naantalin Aurinkoinen)

108/10.01.03/2019, 499/10.03.01/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 11.02.2019 § 7

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen

Invest Aurinkoinen Oy ja Naantalin Aurinkoinen Oy ovat jättäneet Naantalin kaupungille 2013 anomuksen siitä, että tontin 529-13-127-1 asemakaavaa muutettaisiin. Anomuksen johdosta tontilla ja sen ympäristössä on käynnistetty asemakaavamuutos 2016. Kaavamuutoksen käynnistämisellä ei otettu kantaa siihen, miten paljon rakennusoikeutta tontille osoitetaan, vaan se on täsmentynyt asemakaavaprosessin aikana.

Tontin 529-13-127-1 alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Manner-Naantalin osayleiskaava. Yleiskaavassa alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten aluetta (AL).

Muutosalueella on voimassa Ak-180, jossa korttelin 127 tontti 1 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-4), jolle saa rakentaa kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisen asunnon. Muutettavassa asemakaavassa tontilla on rakennusoikeutta 535 k-m², kerrosten enimmäismäärä on kaksi.

Sijaintikartta ja tontin 529-13-127-1 alueen osoittava kartta sekä ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta on liitteenä.

LIITTEET B4 - B5, KHKON 11.2.2019

Luonnosta asemakaavamuutokseksi on esitelty osallisille ja se on ollut nähtävänä luonnosvaiheen kuulemista varten 2017.

Asemakaavamuutoksesta on valmistunut korjattu versio, joka on tarkoitus laittaa virallisesti nähtäville. Ote asemakaavamuutoksesta on esityslistan (KHKON 11.2.2019) liitteenä.

Koska asemakaavan muutos käynnistyi yksityisen maanomistajan esityksestä, kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset peritään maanomistajalta (MRL 59 §). Maanomistajan kanssa on solmittu asemakaavan käynnistämissopimus. Koska muutos koskee myös kaupungin aluetta, kaavoituskustannukset jaetaan maanomistajan ja kaupungin kesken asemakaavamuutoksesta aiheutuvan hyödyn mukaan.

Lisäksi maanomistajan kanssa tehdään 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 (KSJ 2.2.2015 § 8) hyväksytty erikseen päätös, jossa määriteltiin mm. että asemakaavaa

muutettaessa maankäyttömaksua peritään jokaiselta lisärakennusoikeuskerrosneliömetriltä, jos hyötyä voidaan pitää maanomistajalle merkittävänä. Alueelle ei ole vahvistettu tontin arvonnousua määriteltäessä käytettävää kerrosneliömetrihintaa. Aurinkoisen tonttiin on kaavaluonnoksen mukaan liitetty lisäksi kaupungin omistamaa aluetta. Jotta tontti olisi rakennuskelpoinen, maanomistajan on ostettava lisäalue kaupungilta. Edelleen tontin pysäköinti on esitetty hoidettavaksi niin, että autopaikat sijoittuvat erilliselle LPA-alueelle. Asemakaavamuutokseen liittyvistä järjestelyistä on neuvoteltu maanomistajan kanssa moneen otteeseen. Maanomistaja on hyväksynyt seuraavat sopimusehdot:

Maankäyttömaksun suuruus on 63 122 euroa. Se perustuu 150 euron kerrosneliömetrihintaan. Maanomistaja luovuttaa tontista 529-13-127-1 korvauksetta kaupungille kaavaehdotuksen mukaiset katualueet (379 m²). Kauppakirjan ja maankäyttösopimuksen muut ehdot ilmenevät liitteenä olevasta kauppakirja- ja maankäyttösopimusluonnoksesta.

LIITE B6, KHKON 11.2.2019

Tontinosan kauppahinta perustuu 150 euron kerrosneliömetrihintaan, kuitenkin niin, että jos asuinrakennushanke toteutuu ARA-hankkeena, hinta lasketaan toteutumisaikana voimassa olevan ARA-hinnan mukaan. Mikäli tontille rakennetaan 900-1 200 k-m² liiketilaa mutta asuinrakentamista ei toteuteta ARA-hankkeena, kauppahinnassa 365-665 k-m²:n (900 - 535 = 365, 1 200 - 535 = 665) neliöhintana käytetään kuitenkin ARA-hintaa. Kauppahinnasta 20 % maksetaan heti ja loput kun alueelle haetaan rakennuslupaa asuinkerrostaloa varten kuitenkin viimeistään viiden (5) vuoden kuluttua kauppakirjan allekirjoituksesta. Maksamattomalle kauppahinnalle vaaditaan kaupungin hyväksymä vakuus. Tontinosan kaupan muut ehdot ilmenevät liitteenä olevasta kauppakirjaluonnoksesta.

LIITE B7, KHKON 11.2.2019

LPA-alue vuokrataan asuin - liikerakennustontin käyttöön erikseen. Sen vuosivuokra on 1 140 euroa / vuosi. Vuokra perustuu 20 000 euron hintaan, josta vuosivuokra 5,7 %.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto hyväksyy Invest Aurinkoinen Oy:n kanssa tonttia 529-13-127-1 koskevan kauppakirja- ja maankäyttösopimuksen luonnoksen ja tontinosan kauppakirjaluonnoksen ehdot oheisten liitteiden mukaisina. Sopimusten tekemisen ehtona on, että asemakaava etenee suunnitellulla tavalla. Lopullinen maankäyttösopimus ja kauppakirja viedään kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi yhdessä asemakaavamuutoksen kanssa. LPA-alueesta tehdään erillinen vuokrasopimus.

KONSERNIJAOSTO:

Hyväksyttiin kaupunginjohtajan ehdotuksen mukaan.