

Maankäyttösopimus ja luovutuskirja Naantalin kaupungin ja tontin 529-019-0020-0003 omistajien välillä, asemakaavanmuutos Ak-366

Kaupunginhallitus 25.11.2024 § 301
1075/10.00.01.02/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi.

Naantalin kaupunki on laatimassa asemakaavanmuutosta Ak-366; Taimonrannan asemakaavanmuutos, jolla osoitetaan Taimonrannan alueelle yleiskaavan mukaista täydennysrakentamista sekä kehitetään alueella sijaitsevaa venesatamaa ja uimarantaa. Kaavamuutosalue sijaitsee linnuntietä mitaten vajaan kahden kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta. Kaavamuutoksessa on mukana Luikkion kaupunginosan korttelin 20 tontti 3 (Kiinteistötunnus 529-019-0020-0003), jolle osoitetaan kaavamuutoksessa lisärakennusoikeutta sen verran, että kynnys maankäyttösopimuksen tekemiselle ylittyy. Maankäyttösopimusten periaatteista on hyväksytty erikseen päätös (kaupunginhallituksen kaupunkisuunnittelujaosto 2.2.2015 § 8).

Tontilla on voimassa Ympäristöministeriön 26.7.1988 vahvistama Taimonrannan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-159), jossa tontti 529-019-0020-0003 on osoitettu erillispientalojen (AO) korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 4.457 m² ja rakennusoikeus 300 krs-m². Tontille sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa 30 m²:n suuruisen lämmittämättömän autosuoja- ja varastorakennuksen, jonka saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle. Tontille sijaitsee rakennusalan ulkopuolella lisäksi noin 9 krs-m² suuruinen vajarakennus.

Naantalin kaupungin laatimassa asemakaavanmuutosehdotuksessa, joka on päivätty 7.11.2024, tontin alueelle muodostetaan Naantalin kaupungin 19 kaupunginosaan korttelialueelle 20 tontit 13 (Kt. 529-019-0020-0013) ja 17 (Kt.529-019-0020-0017) sekä katualueita. Tonttien käyttötarkoitus on Erillispientalojen korttelialue (AO-12). Uusien tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 4.333 m². Tonteille on asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeutta kaikkiaan 540 krs-m²: Tontin 529-019-0020-0013 rakennusoikeus on 180 + t30 krs-m². Tontin 529-019-0020-0017 rakennusoikeus on 300 krs-m², minkä lisäksi ko. tontille saa rakentaa 30 m²:n suuruisen talousrakennuksen. Maanomistajalle osoitetun rakennusoikeuden lisäys olisi näin 201 krs-m² (uusi rakennusoikeus 540 - vanha rakennusoikeus ja rakennusoikeuden ulkopuolinen vajarakennus 339).

Naantalin kaupunki ja tontin omistaja ovatkin neuvotelleet tavoitteinaan sopia asemakaavamuutosehdotuksen mukaisen kaavamuutoksen aiheuttaman hyödyn korvaamisesta. Neuvotteluissa on sovittu, että hyöty korvataan luovuttamalla kaupungille maankäyttösopimukseen sisältyvällä luovutuskirjalla katualueeksi tarvittava noin 124 m²:n suuruinen alue. Tämän alueen arvo vastaa likimääräin asemakaavamuutoksesta saatavaa maankäyttösopimuskorvauksen piirissä olevaa hyötyä, sillä vaikka alue osoitetaankin katualueeksi, tulee sen arvo käsitellä poistuvan vuoden 1988 asemakaavan käyttötarkoituksen mukaan (AO), koska kyse on kaavamuutostilanteesta.

Maankäyttösopimus ja luovutuskirja on allekirjoitettava ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymiskäsittelyä Naantalin kaupunginvaltuustossa. Maankäyttösopimukseen kirjattu ehto pantinhaltijan suostumuksesta on toimitettu kaupungille.

Maankäyttösopimus ja luovutuskirjaluonnos liitekarttoineen on liitteenä.

Liite 1, KH 25.11.2024

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Kaupunginhallitus esittää Naantalin kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteen mukaisen Naantalin kaupungin sekä tontin 529-019-0020-0003 omistajien välisen Taimonrannan asemakaavanmuutokseen Ak-366 liittyvän maankäyttösopimus- ja luovutuskirjaluonnoksen.
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään maankäyttösopimukseen ja luovutuskirjaan vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia, sekä:
- Maankäyttösopimus ja luovutuskirja allekirjoitetaan ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymiskäsittelyä kaupunginvaltuustossa.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.