

8.2.2006

Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2), jäljempänä kaupunki, ja VR-Yhtymä Oy, jäljempänä VR (y-tunnus 1003521-5), ovat tehneet seuraavan asemakaavan laatimista ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen.

1 SOPIMUSALUE JA NYKYINEN MAANOMISTUS

Sopimusalue rajautuu Järveläntiehen, Ratakatuun, Tuulensuunkatuun ja Presidentinkatuun, muodostuu VR:n omistamasta tilasta 529-421-1-26 (Rautatieasema).

Sopimusalueen pinta-ala on noin 4,1 ha ja se on merkitty liitekarttaan 1.

2 KAAVOITUS

Sopimusalue kaavoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi, asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, asuinkerrostalojen korttelialueeksi, asuinpientalojen korttelialueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi sekä katu- ja puistoalueiksi.

Kaavaluonnoksen päiväys 28.1.2005.

3 MAA-ALUEIDEN LUOVUTUKSET JA KORVAUKSET

3.1 VR ja kaupunki ovat 5.6.2003 tekemässään aiesopimuksessa sopineet, että VR suorittaa kaupungille MRL 12 a luvun nojalla korvausta asemakaavoituksesta ja kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu korvaus suoritetaan tässä sopimuksessa mainitulla tavalla.

VR luovuttaa kaupungille vastikkeetta välittömästi asemakaavan tultua lainvoimaisesti hyväksytyksi kaikki sopimusalueen puisto-, katualueet (n. 1 458 m²).

VR luovuttaa satamaraiteen ja KL-1 alueen väliin jäävän kaava-alueen ulkopuolella olevan kaistaleen, jonka pinta-ala on n. 75 m², ja arvo **750 euroa**.

VR luovuttaa kaavaluonnoksen mukaisen LPA alueen kaupungille. Alueen pinta-ala on n. 2 063 m² ja arvo aiesopimuksen mukaisesti:

maapohja 2063 * 10 € = **20 630 €**

8.2.2006

VR luovuttaa kaupungille kaavaluonnoksen mukaisen korttelin 3 AP-1/6 alueen ohjeelliset tontit 10 – 15. Luovutettavan AP-1/6 alueen pinta-ala on n. 3 140 m² ja rakennusoikeus 1500 k-m². Arvo aiesopimuksen mukaisesti:

$$\begin{array}{lcl} \text{rak.oikeus} & 1500 * 85 \text{ €} & = 127\,500 \text{ €} \\ \text{maapohja} & 3140 * 10 \text{ €} & = \underline{31\,400 \text{ €}} \\ & & \mathbf{158\,900 \text{ €}} \end{array}$$

VR luovuttaa kaupungille kaavaluonnoksen mukaisen korttelin 2 KL-1 alueen (muodostuva tontti 3).

Luovutettavan KL-1 alueen pinta-ala on n. 9 018 m² ja rakennusoikeus 200 k-m². Arvo aiesopimuksen mukaisesti:

$$\begin{array}{lcl} \text{rak.oikeus} & 200 * 90 \text{ €} & = 18\,000 \text{ €} \\ \text{maapohja} & 9018 * 10 \text{ €} & = \underline{90\,180 \text{ €}} \\ & & \mathbf{108\,180 \text{ €}} \end{array}$$

Luovutettavat maa-alueet muodostavat määräalan Naantalin kaupungin Pappilan kylän tilasta Rautatieasema RN:o 1:26. Määräalan pinta-ala on n. 15 754 m².

Alueet on osoitettu liitekartalla 2.

Luovutettavien maa-alueiden arvo on yhteensä **288 460 €**.

Alueet luovutetaan rasituksista vapaina ja sellaisessa kunnossa kuin tässä sopimuksessa on edellytetty ja alueet ovat tätä sopimusta tehtäessä.

3.2

VR maksaa kaupungille aiesopimuksen mukaisesti kaavoituskorvausta asuinrakentamiseen tarkoitetuista alueista 55 euroa kerrosneliömetriltä ja liikerakentamiseen tarkoitetuista alueista 60 euroa kerrosneliömetriltä sekä asunto- ja liikerakentamiseen tarkoitetuilta alueilta 57,5 euroa kerrosneliömetriltä. Katoksien, autotallien ja asumisen aputilojen rakennusoikeudesta korvausta ei peritä.

Todetaan, että korvausta ei peritä sopimusalueella jo olemassa olevan rakennuskannan osalta (noin 2 726 k-m²).

Korvauslaskelma:

$$\begin{array}{lcl} \text{AK rak.oikeus} & 8500 * 55 & \text{€} = 467\,500 \text{ €} \\ \text{AP rak.oikeus} & 1500 * 55 & \text{€} = 82\,500 \text{ €} \\ \text{AL rak.oikeus} & 2500 * 57,5 & \text{€} = 143\,750 \text{ €} \\ \text{KMK. rak.oikeus} & 3000 * 60 & \text{€} = \underline{180\,000 \text{ €}} \\ & & \mathbf{873\,750 \text{ €}} \end{array}$$

8.2.2006

Vähennetään
olemassa olevat $2726 * 58,75\text{€} = -160\,152\text{€}$
713 598 €

VR maksaa rahakorvausta neljäsataakaksikymmentäviisituhatta satakolmekymmentäkahdeksan (425 138) euroa.

- 3.3 Edellä kohdassa 3.2 mainittu korvaus erääntyy kahdessa erässä, puolet ($\frac{1}{2}$) yhden kuukauden kuluttua siitä, kun sekä lopullisen asemakaavoitus- ja voimassaolusopimuksen että sopimuksen tarkoittaman asemakaavan hyväksymistä koskevat kaupunginvaltuuston päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi ja toinen puoli ($\frac{1}{2}$), kun yksi vuosi on kulunut 1. erän erääntymisestä.
- 3.4 Jos VR:n tässä sopimuksessa luovuttamille alueille kahdenkymmenen (20) vuoden kuluessa sopimuksen voimaantulosta kaavoitetaan lisärakennusoikeutta kaupunki maksaa siitä VR:lle lisäkauppahintaa markkinahinnan mukaisesti ottaen huomioon Naantalin kaupungin ja VR:n välillä 5.6.2003 allekirjoitetun aiesopimuksen periaatteet. Lisäkauppahinta on kuitenkin vähintään yhdeksänkymmentä (90) euroa / k-m².

4 KUNNALLISTEKNIikka

- 4.1 Kaupunki pidättää itselleen oikeuden periä sopimusalueen tonttien osalta vesihuoltolain mukaiset liittymismaksut.
- Liittymismaksut peritään maksuhetken taksan mukaisina ja liittymismaksu määräytyy rakentamisen mukaisena.
- 4.2 Sopimusalueen kiinteistöt on liitettävä kaukolämpöön. Kaukolämmön lämmönjakohuone on sijoitettava rakennuksen sille puolelle, jolla kaupungin kaukolämpöjohtojen liittymä sijaitsee. Muussa tapauksessa kaupunki on oikeutettu perimään tontinomistajalta kaupungille aiheutuvat lisäkustannukset.
- 4.3 Milloin sopimusalueella tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on yhtiö velvollinen huolehtimaan kunnoss- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.
- 4.4 Sopimusalueen tontinomistajat ovat velvollisia noudattamaan ympäristönsuojelulakia ja jätehuoltolakia sekä niiden nojalla annettuja määräyksiä.
- 4.5 Kaupungilla on lisäksi oikeus sijoittaa tonttien alueelle tarpeelliset johdot, laitteet sekä niiden tuet ja kiinnikkeet.

8.2.2006

5 AIKATAULU

- 5.1 Tavoitteena on, että sopimusalueen asemakaava on saanut lainvoiman 31.8.2005 mennessä.

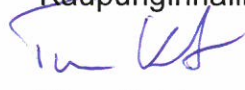
6 YLEISIÄ SOPIMUSMÄÄRÄYKSIÄ

- 6.1 Tämä sopimus alistetaan Naantalin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja se tulee lopullisesti voimaan, kun tämä sopimus ja tässä sopimuksessa tarkoitetut asemakaavan hyväksymistä koskevat kaupunginvaltuuston päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi. Mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy sopimusta tai asemakaava ei tule lainvoimaiseksi, ei tämä sopimus tule voimaan eikä sopimuksen raukeamisesta seuraa puolin eikä toisin mitään korvausvelvollisuutta.
- 6.2 Kun VR myy tai vuokraa sopimusalueeseen kuuluvia tontteja kolmannelle, sitoutuu VR siirtämään tässä sopimuksessa olevat velvoitteet ostajalle tai vuokramiehelle.
- 6.3
Rakentamisvelvoite
- Alueesta on oltava toteutettu 70 % kuuden vuoden kuluttua tämän sopimuksen tarkoittaman asemakaavan hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta. Sopimussakko on 50 euroa mainitun tavoitteen alittavalta toteuttamattomalta kerrosneliömetriltä jokaiselta määräajan päättymisen jälkeiseltä vuodelta.
- Kaupunginhallitus voi anomuksesta pidentää rakennusaikaa.
- 6.4 Sopimusalueelta ei saa poistaa puustoa eikä kuljettaa maata pois muuta kuin mitä rakentaminen välttämättä edellyttää. Katu- ja puistoalueilla oikeus maansiirtoon siirtyy kaupungille siinä määrin kuin yleisten alueiden rakentaminen edellyttää tämän sopimuksen allekirjoittamisesta lukien.
- 6.5 Kumpikin osapuoli huolehtii kustannuksellaan kiinteistönmuodostuksista omistamallaan tai omistukseensa tulevilla alueilla.
- 6.6 Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet käsitellään yleisessä alioikeudessa.
- 6.7 Asemakaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista vastaa maanomistaja tai maanomistajan osoittama taho.

8.2.2006

- 6.8 Jos asemakaavaehdotusta on olennaisesti muutettu asemakaavoitus-sopimuksen tekemisen jälkeen, on VR:llä oikeus korvauksetta vetäytyä sopimuksesta ilmoittamalla siitä kirjallisesti kaupungille.
- 6.9 Jos asemakaava ei ole tullut lainvoimaiseksi 31.12.2007 mennessä, on sopijapuolilla oikeus korvauksetta vetäytyä sopimuksesta ilmoittamalla siitä kirjallisesti.
- 7
JAKELU Tämä sopimus on laadittu kolmena samansisältöisenä kappaleena, yksi kaupungille toinen VR:lle ja kolmas julkiselle kaupanvahvistajalle.

ALLEKIRJOITUKSET Naantalissa 8. helmikuuta 2006

NAANTALIN KAUPUNKI
KaupunginhallitusTimo Kvist
kaupunginjohtajaRiitta Luotio
hallintojohtaja

VR-YHTYMÄ OY

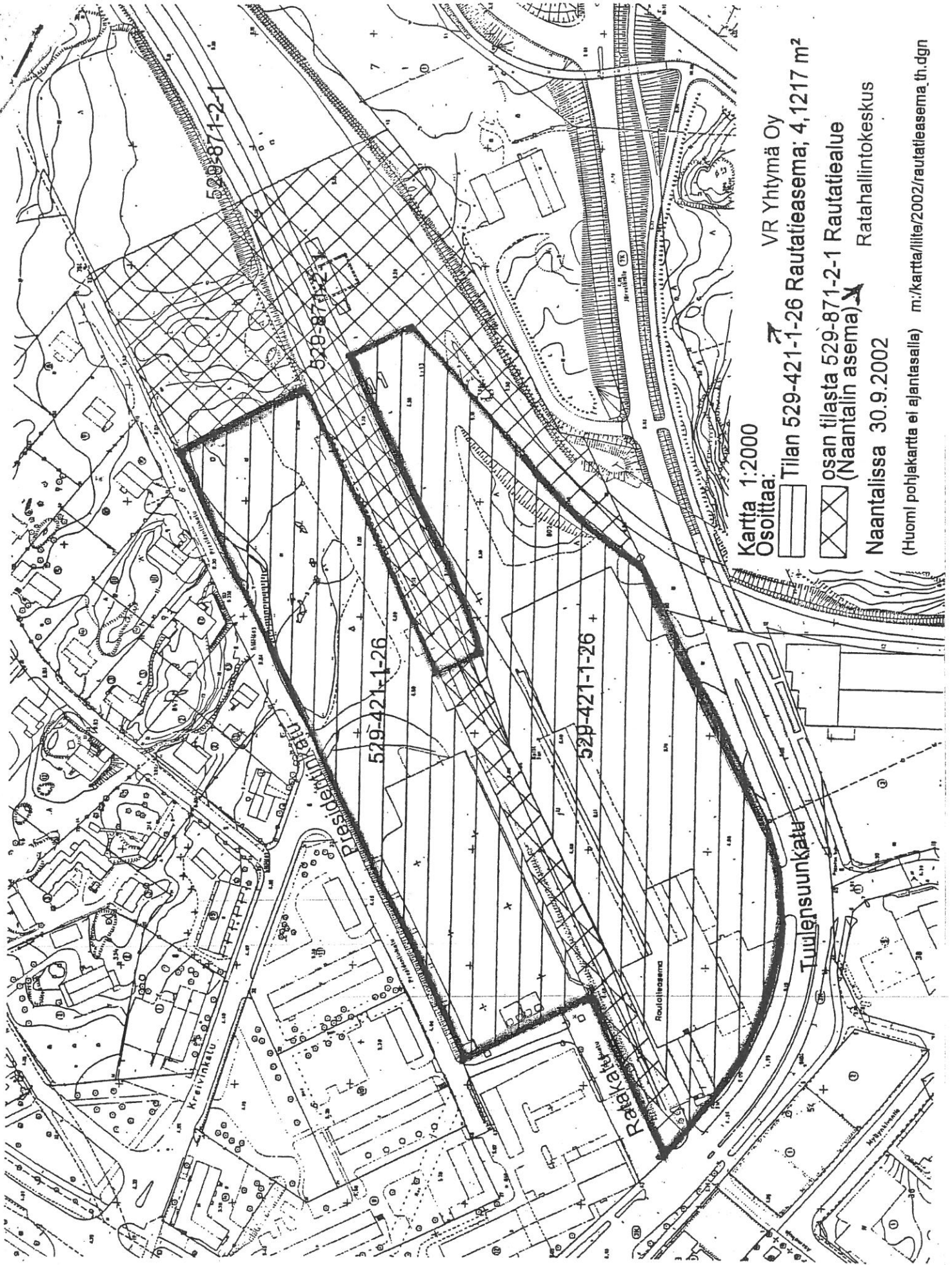
Ilkka Pusa
kiinteistöjohtaja
valtakirjalla VR-Yhtymä Oy:n puolesta

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Naantalin kaupungin puolesta kaupunginjohtaja Timo Kvist ja hallintojohtaja Riitta Luotio sekä VR-Yhtymä Oy:n puolesta valtakirjalla kiinteistöjohtaja Ilkka Pusa, edellä mainitut osapuolet sopimuskumppaneina sekä luovutuksen osapuolina ovat allekirjoittaneet tämän asemakaavan laatimista ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskevan sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

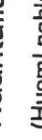
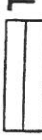
Naantalissa 8. helmikuuta 2006

Pirjo Pitkänen
maanmittausinsinööri DI
kaupanvahvistajan tunnus 5298/1



Kartta 1:2000

Osoittaa:



VR Yhtymä Oy

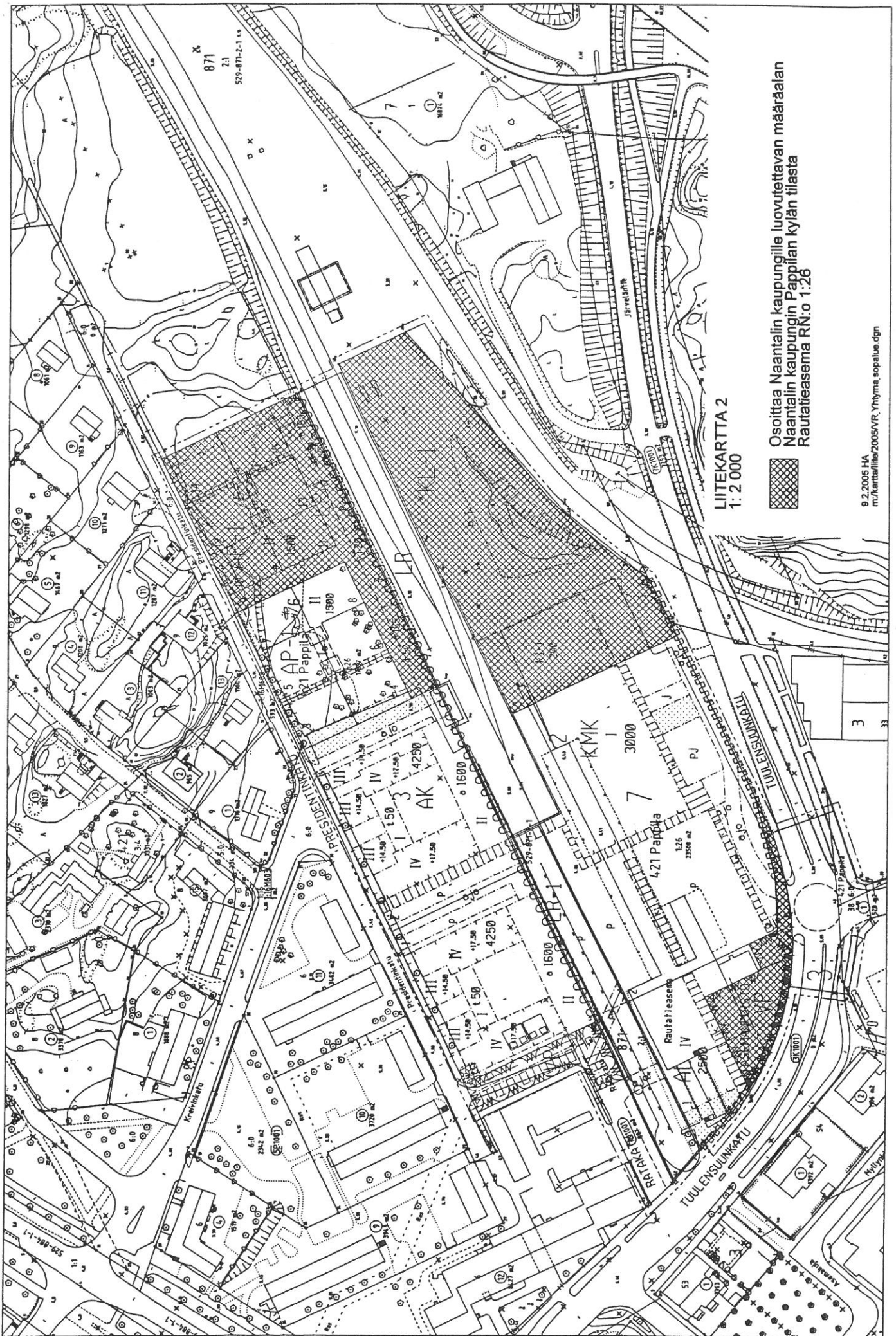
Tilan 529-421-1-26 Rautatieasema; 4,1217 m²

osan tilasta 529-871-2-1 Rautatiealue
(Naantalin asema)

Ratahallintokeskus

Naantalissa 30.9.2002

(Huom! pohjakartta ei ajantasalla) m:\kartta\lilte\2002\rautatieasema_th.dgn



Osoittaa Naantalin kaupungille luovutettavan määrärahan
Naantalin kaupungin Pappilan kylän tilasta
Rautatieasema RN:o 1:26



LIITEKARTTA 2
1:2 000

9.2.2005 HA
m.karttaliite/2005/VR_Yhymys_sopimus.dgn

16.2.2006

SOPIMUKSEN TÄYTÄNTÖÖNPANO

Vastuuhenkilö: Kaupungingeodeetti

Täytäntöönpano ja valvontavastuut:

- | | |
|-----|---|
| 1 | Kaupungingeodeetti |
| 2 | Kaupunginarkkitehti |
| 3 | Korvaukset: kirjanpito päälikkö |
| 4.1 | Kaupungininsinööri/ <i>koas, tekni. luv.</i> geodeetti / ymp.viraston toimistos sihteeri |
| 4.2 | Kaupungininsinööri |
| 6.3 | Yhteyspäälikkö |

6.7
Kartoittaja lainhuudon hakeminen

Tiedoksi:

Rahatoimisto
Tekninen johtaja

Kv on hyväksynyt sopimuksen ja asemakaavamuutoksen 2.5.2005.
Sopimukseen liittyvä kaava on tullut lainvoimaiseksi 17.1.2006. Samoin tämä sopimus.

Naantalissa 16. helmikuuta 2006.


Riitta Luotio
hallintojohtaja

VALTAKIRJA

Kiinteistöjohtaja Ilkka Pusa valtuutetaan VR-Yhtymä Oy:n puolesta allekirjoittamaan asemakaavan laatimista ja kiinteän omaisuuden luovuttamista koskeva sopimus (maankäyttösopimus), jolla VR-Yhtymä Oy luovuttaa Naantalin kaupungille Naantalin kaupungin Pappilan kylän Rautatieasema –nimisestä tilasta RN:o 1:26 asemakaavan mukaiset puisto- ja katualueet, joiden pinta-ala on noin 1.458 m², satamaraiteen ja KL-1 alueen väliin jäävän kaava-alueen ulkopuolisen alueen, jonka pinta-ala on noin 75 m², asemakaavan mukaisen korttelin 3 AP-1/6 alueen ohjeelliset tontit 10 – 15, korttelin 2 KL-1 alueen (muodostuva tontti 3) ja LPA alueen, jonka pinta-ala on noin 2.063 m² sekä sitoutuu maksamaan Naantalin kaupungille rahakorvausta 425.138 euroa ja sopimaan muista sopimusehdoista.

Helsingissä 7. päivänä helmikuuta 2006

VR-Yhtymä Oy


 Pertti Saarela


 Veikko Vaikkinen