

5.6.2003

**AIESOPIMUS NAANTALIN RAUTATIEASEMAN SEUDUN JA RATAPIHA-
ALUEEN TULEVASTA ASEMAKAAVOITUKSESTA**

Naantalin kaupunki, jäljempänä kaupunki, sekä VR-Yhtymä Oy, jäljempänä VR, ovat tehneet seuraavan aiesopimuksen Naantalin asema-seudun ja ratapiha-alueen tulevan asemakaavoituksen periaatteista ja tavoitteista.

**1
SOPIMUSALUE JA NYKYINEN MAANOMISTUS**

Aiesopimuksen tarkoittama sopimusalue, joka rajautuu Järveläntiehen, Ratakatuun, Tuulensuunkatuun ja Presidentinkatuun, muodostuu VR-Yhtymä Oy:n omistamasta tilasta 529-421-1-26 (Rautatieasema). Sopimusalueen pinta-ala on noin 4,1 ha ja se on merkitty liitekarttaan.

**2
MAANKÄYTÖN TULEVAN SUUNNITTELUN PERIAATTEET SEKÄ ARVON-
NOUSUN KORVAUS**

- 2.1 Sopimusaluetta koskee vuonna 1982 hyväksytty vahvistamaton yleiskaava, jossa sopimusalue on osoitettu osin liikennealueeksi (LR) sekä osin julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).
- 2.2 Tavoitteena on asemakaavoittaa sopimusalue keskustatoimintoja palvelemaan rakentamiseen sekä edistää sopimusjärjestelyillä rakentamisen toteutumista.
- Tässä tarkoituksessa on sopijapuolilla aikomuksena tulevaisuudessa tehdä yllä mainittua sopimusaluetta koskeva sopimus asemakaavan laatimisesta ja kiinteän omaisuuden vastaisesta luovuttamisesta (asemakaavoitussopimus) tässä aiesopimuksessa mainituilla periaatteilla.
- 2.3 Kaupungin omaksumana käytäntönä sen tehdessä sopimuksia asemakaavan laatimisesta ja kiinteän omaisuuden vastaisesta luovuttamisesta (asemakaavoitussopimus) on ollut, että kaupunki saa osuutenaan noin 40 % kaavoituksen alueelle tuottamasta arvonnoususta, jolloin maanomistajalle on puolestaan tullut arvonnoususta 60 % rakennusmaan perusarvon lisäksi. VR ilmoittaa täten tuntevansa ko. käytännön ja hyväksyvänsä sen.
- 2.4 Sopijapuolet arvioivat alueen asuntorakentamiseen tarkoitettujen alueiden arvoksi 140 euroa kerrosneliömetriltä (+ maapohja 10 euroa/m²) sekä liikerakentamiseen tarkoitettujen alueiden arvoksi 150 euroa kerrosneliömetriltä (+ maapohja 10 euroa/m²).
- 2.5 Lopullisessa asemakaavoitussopimuksessa VR velvoittautuu maksamaan kaupungille asuinrakentamiseen tarkoitetuista alueista 55 euroa kerrosneliömetriltä ja liikerakentamiseen tarkoitetuista alueista

5.6.2003

60 euroa kerrosneliömetriltä sekä asunto- ja liikerakentamiseen tarkoituiltal alueilta 57,5 euroa kerrosneliömetriltä. Katoksien, autotallien ja asumisen aputilojen rakennusoikeudesta korvausta ei peritä.

Korvaus osoitetaan suoritettavaksi erikseen sovittavalla tavalla tonttien ja/tai pysäköintialueiden luovutuksena taikka rahana.

Todetaan, että korvausta ei peritä sopimusalueella jo olemassa olevan rakennuskannan osalta (noin 2 700 k-m²)

- 2.6 Edellä kohdassa 2.5 mainittu korvaus erääntyy kahdessa erässä, puolet ($\frac{1}{2}$) yhden kuukauden kuluttua siitä, kun sekä lopullisen asemakaavoitus sopimuksen 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.
- 2.7 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.
- Tämän velvoitteen VR voi kaupunkia sitovasti siirtää sopimusalueen uudelle omistajalle.
- Kaupunginhallitus voi harkintansa mukaan myöntää lykkäystä rakentamisen toteuttamiseen.
- 2.8. Alueen asemakaavoittamisessa otetaan huomioon Ratahallintokeskuksen esitysten mukaisesti riittävä järjestelyalue ja kaupunkiratatatarve sekä Muumimaailma Oy:n tarvitsema paikoitusalue (osittain yhteisenä liikerakentamisen kanssa).
- 2.9 Sopijapuolet toteavat, että alueen asemakaavoittamisesta suoritettavia korvauksia arvioitaessa on otettu huomioon, että kaupunki mahdollisesti saattaa joutua vähäisessä määrin osallistumaan ratapihajärjestelyistä aiheutuviin ympäristörakentamisen kustannuksiin.
- 2.10 Asemakaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista vastaa maanomistaja tai maanomistajan osoittama taho. Maanomistaja luovuttaa yleiset alueet kaupungille korvauksetta.

3 KUNNALLISTEKNIikka JA MUU RAKENTAMINEN

- 3.1 Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan alueen kunnallistekniikan ja perii siitä aiheutuvat liittymismaksut.

5.6.2003

Puistot ja muut yleiset alueet toteutetaan kaupungin noudattaman yleisen tason mukaisina.

4

EDELLYTYKSET TULEVAN ASEMAKAAVOITUSSOPIMUKSEN TEKEMISELLE

- 4.1 Kaupunki ryhtyy valmistelemaan tämän sopimuksen tarkoittamaa asemakaavaa siten, että kaupunginhallitus voi asettaa asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville viimeistään 31.5.2004.
- 4.2 Edellä kohdassa 2 mainittujen periaatteiden mukainen asemakaavoitus sopimus tullaan tekemään, kun asemakaavaa valmisteltaessa sopijapuolet ovat voineet arvioida, että asemakaavaehdotus voidaan maankäyttö- ja rakennuslain 7 ja 8 luvuissa mainitut edellytykset täyttävänä asettaa nähtäville.
- 4.3 Ennen edellä 4.1-kohdassa mainittua ajankohtaa voivat sopijapuolet korvauksetta vetäytyä tästä sopimuksesta ilmoittamalla siitä kirjallisesti toiselle sopijapuolelle.
- Jos asemakaavaehdotusta on olennaisesti muutettu asemakaavoitus sopimuksen tekemisen jälkeen, on VR:llä oikeus korvauksetta vetäytyä sopimuksesta ilmoittamalla siitä kirjallisesti kaupungille.
- Jos asemakaava ei ole tullut lainvoimaiseksi 31.12.2007 mennessä, on sopijapuolilla oikeus korvauksetta vetäytyä sopimuksesta ilmoittamalla siitä kirjallisesti.

5

MUUT SOPIMUSMÄÄRÄYKSET

- 5.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun Naantalin kaupunginhallitus on sen lainvoimaisesti hyväksynyt.
- 5.2 Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet käsitellään Turunseudun käräjäoikeudessa.

6

JAKELU

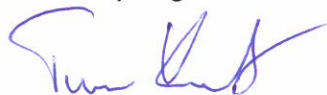
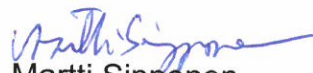
Tämä sopimus on laadittu kahtena samansisältöisenä kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle.

5.6.2003

7

ALLEKIRJOITUKSET

Naantalissa 5. kesäkuuta 2003

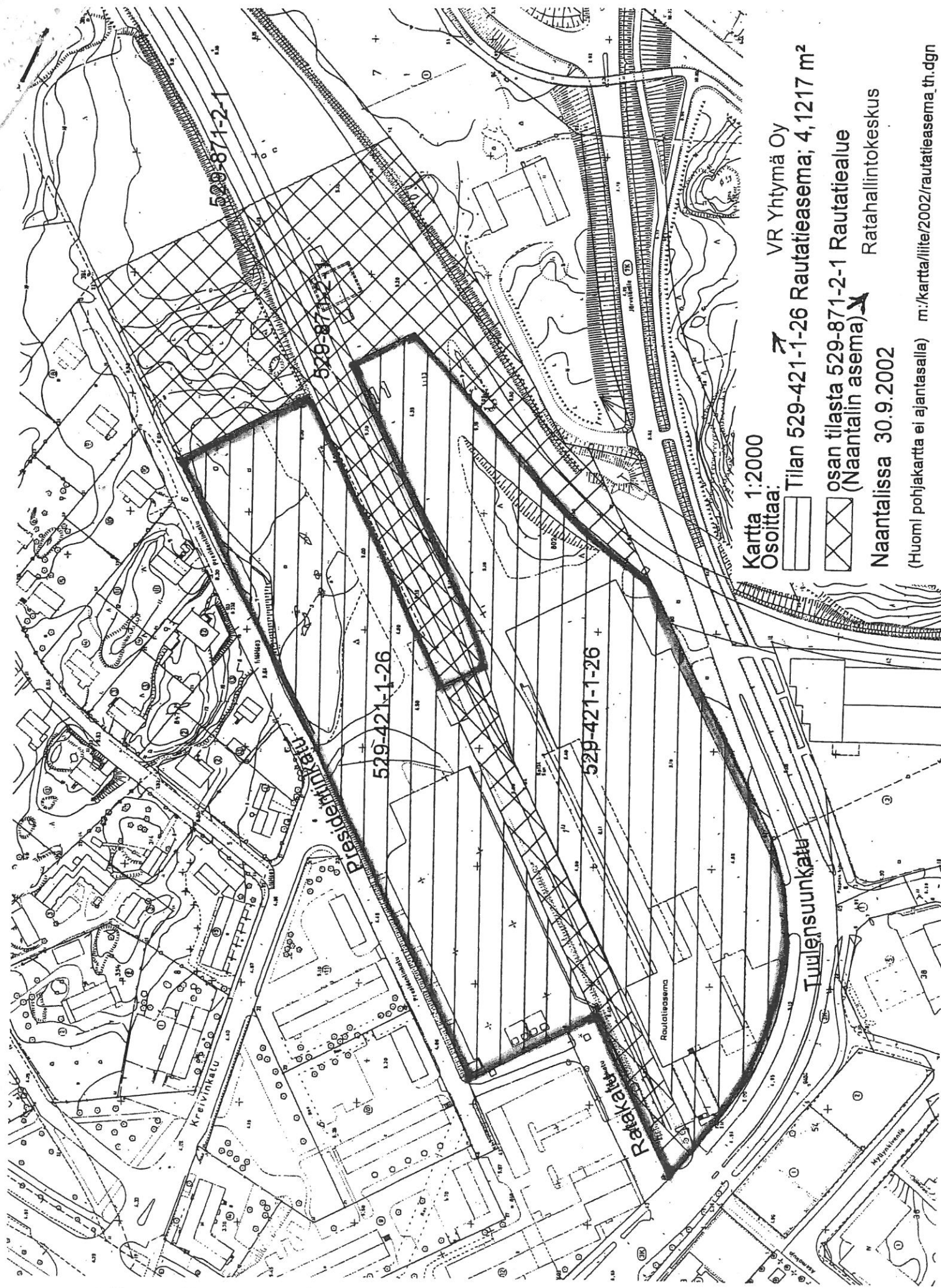
NAANTALIN KAUPUNKI
KaupunginhallitusTimo Kvist
kaupunginjohtajaMartti Sipponen
yhteyspäälikkö

Edellä olevan sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

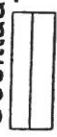
Paikka ja aika edellä mainitut.

VR-YHTYMÄ OY

Markku Iivanainen
projektipäälikkö
valtakirjalla VR-Yhtymä Oy:n puolesta



Kartta 1:2000
Osoittaa:



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/liite/2002/rautatieasema_th.dgn

4.6.2003

VALTAKIRJA

Valtuutamme projektipäällikkö Markku Iivanaisen allekirjoittamaan VR-Yhtymä Oy:n puolesta aiesopimuksen, jossa VR-Yhtymä Oy ja Naantalin kaupunki sopivat Naantalin asemaseudun ja ratapiha-alueen tulevan asemakaavoituksen periaatteista ja tavoitteista.

Sopimusalue muodostuu VR-Yhtymä Oy:n omistamasta tilasta 529-421-1-26 (Rautatieasema), pinta-alaltaan noin 4,1 ha.

VR -YHTYMÄ OY



Pertti Saarela



Veikko Vaikkinen