

1 Sopijapuolet

- 1.1 Naantalin kaupunki (y-tunnus 0135457-2),
Käsityöläiskatu 2, 21100 Naantali,
jäljempänä "Kaupunki"
- 1.2 Osuuskunta Turun Osuuskauppa
y-tunnus: 0142122-9
PI 186
20101 Turku
jäljempänä "Maanomistaja".

2 Maankäyttösopimuksen sopimusalue ja nykyinen maanomistus

Tämä maankäyttösopimus ja vaihtokirja koskee Asemanseudun asemakaavamuutoksen (Ak-353) alueella sijaitsevia seuraavia tontteja tai niiden osia:

- Maanomistajan omistamaa Naantalin kaupungin Rautatieaseman kaupunginosan korttelin 2 tonttia 2 (Kiinteistötunnus 529-007-0002-0002). Tontin pinta-ala on noin 10.168 m².
- Osaa Kaupungin omistamaa Naantalin kaupungin Rautatieaseman kaupunginosan korttelin 2 tontista 3 (Kiinteistötunnus 529-007-0002-0003) siltä osin kuin kyseistä tontinosaa tarvitaan asemakaavamuutosehdotuksen mukaisen tontin 529-007-0002-0005 muodostamiseen. Tontinosan pinta-ala on noin 1.010 m².

Sopimusalue on merkitty sopimuksen liitteenä olevaan karttaan. Sopimusalueen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 11.078 m².

LIITEKARTTA 1

3 Kaavoitus

- 3.1 Sopimusalueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 2.5.2005 § 27 hyväksymä Asemanseudun asemakaava ja asemakaavanmuutos (Ak-280).

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 529-007-0002-0002 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:ssä tarkoitetun myymäläkeskittymän (KMK). Tontin pinta-ala on 10.168 m² ja rakennusoikeus 3.000 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 529-007-0002-0003 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1). Tontin pinta-ala on 9.321 m² ja rakennusoikeus 200 k-m².

- 3.2 Sopimusalueelle on laadittu Asemanseudun asemakaavamuutos (Ak-353), jonka ehdotus on päivätty 10.10.2025. Ehdotuksen mukaan sopimusalueelle muodostetaan Naantalin kaupungin 7 kaupunginosan korttelialueen 2 tontti 5, joka osoitetaan asuin-, liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja muita keskustan palvelutarjontaa täydentäviä palveluita (KM-3). Uuden tontin pinta-ala on 9.061 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 5.000 k-m². Maanomistajan rakennusoikeuden lisäys olisi näin 2.000 k-m² (uusi rakennusoikeus 5.000 - vanha rakennusoikeus 3.000).

Lisäksi sopimusalueelle osoitetaan asemakaavamuutoksessa Asemakatu-nimistä katualuetta.

Yhteisesti todetaan, että jotta tontin 529-007-0002-0005 voi muodostaa, tulee Maanomistajan saada omistukseensa noin 70 m²:n suuruinen määräala tilasta 529-421-0001-0026, joka on tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä kolmannen osapuolen omistuksessa.

- 3.3 Kaavoitusmaksusta sovitaan kohdassa 7.1 Korvaukset ja vakuudet.

4

Maa-alueiden luovutukset

4.1

Luovutettavat alueet

Tämän maankäyttösopimuksen yhteydessä tehdään seuraavat alueluovutukset:

- Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle pinta-alaltaan noin 1.010 m²:n määrään tontista 529-007-0002-0003 tontin 529-007-0002-0005 muodostusosaksi.
- Maanomistaja luovuttaa Kaupungille noin 1.500 m²:n kaksipalstaisen määrään tontista 529-007-0002-0002. Määräala on asemakaavamuutoksessa Ak-353 osoitettu noin 1.450 m²:n osalta osoitettu Asemakatu-nimiseksi katualueeksi ja noin 50 m²:n osalta Jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi.

Luovutettavat alueet ilmenevät liitteenä olevasta kartasta

LIITEKARTTA 2

Molempien luovutettavien määräalojen arvoksi osapuolet katsovat noin kahdeksankymmentätuhatta (80.000), joten luovutusten yhteydessä ei suoriteta välirahaa.

4.2

Omistus- ja hallintaoikeus sekä kiinteistönmuodostus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutettaviin alueisiin siirtyy, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama asemakaavanmuutos ovat tulleet lainvoimaisiksi.

Kumpikin osapuoli huolehtii kustannuksellaan kiinteistönmuodostuksesta omistukseensa jäävillä tai omistukseensa tulevilla alueilla

4.3

Kiinnitykset ja rasiukset

Tontin 529-007-0002-0002 rasiustodistuksen mukaan tonttiin kohdistuu kiinnityksiä.

Määräala luovutetaan vapaana kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasiuksista.

Maanomistaja sitoutuu omalla kustannuksellaan vapauttamaan kaupungille siirtyvän määräalan kaikista siihen kohdistuvista kiinnityksistä viipymättä asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Kaupunki edellyttää, että kiinnitysten haltijoilta saadaan kirjalliset suostumukset kiinnitysten poistoon määräalan osalta ennen kuin maankäyttösopimus Kaupungin puolelta allekirjoitetaan ja viedään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

4.4

Rasitteet, käyttöoikeuden supistukset ja osuudet yhteisiin

Kiinteistörekisteriotteiden mukaan sekä tontilla 529-007-0002-0002 että tontilla 529-007-0002-0003 on rasitteita ja/tai käyttöoikeuden supistuksia.

Tällä maankäyttösopimuksella ei puututa olemassa oleviin rasitteisiin ja käyttöoikeuden supistuksiin, vaan tarpeelliset ja tarpeettomat rasitteet ja käyttöoikeuden supistukset käsitellään tontin tai yleisen alueen lohkomisen yhteydessä.

Maanomistaja ja Kaupunki vakuuttavat ja vastaavat siitä, ettei heidän omistuksessaan oleviin tontteihin kohdistu muita rasituksia tai käyttöoikeuden supistuksia kun mitä kiinteistörekisteriotteisiin on merkitty eikä uusia asioita ole viireillä.

Tonteilla 529-007-0002-0002 ja 529-007-0002-0003 ei ole osuuksia yhteisiin alueisiin tai erityisiin etuuksiin.

4.5

Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Luovutettavien maa-alueiden osalta luovutuksen saaja vastaa luovutuksen kohteesta suoritettavista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymispäivästä lähtien. Siihen asti niistä vastaa luovuttaja.

4.6

Mahdollinen pilaantunut maaperä

Maanomistaja ja Kaupunki vakuuttavat ja vastaavat siitä, että ovat ympäristösuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti esittäneet kaikki käytettävissään olevat tiedot luovutettavilla alueilla harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Maanomistajan ja Kaupungin ilmoitusten mukaan luovutettavilla alueilla ei ole pilaantuneita (saastuneita) maa-alueita eikä siellä ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

4.7

Kohteeseen tutustuminen

Osapuolet ovat tarkastaneet omistukseensa siirtyvät kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4.8

Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet sopimusalueella, nykyisiä tontteja 529-007-0002-0002 ja 529-007-0002-0003 sekä muodostettavaa tonttia 529-007-0005-0005 koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- 1 Tonttien 529-007-0002-0002 ja 529-007-0005-0003 lainhuutotodistukset.
- 2 Tonttien 529-007-0002-0002 ja 529-007-0005-0003 rasiustodistukset.
- 3 Tonttien 529-007-0002-0002 ja 529-007-0005-0003 kiinteistörekisteriotteet
- 4 voimassa oleva asemakaava Ak-280
- 5 asemakaavanmuutosehdotus Ak-353

4.9

Irtaimisto

Tämän maankäyttösopimuksen yhteydessä ei ole myyty tai vaihdettu irtaimistoa.

5

Kunnallistekniikka

5.1

Alue on liitetty kaupungin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen vesihuoltolain (119/2001) 3 luvun säästöjen mukaisesti.

5.2

Kunnallistekniikan liittymismaksuista sovitaan seuraavaa:

Kaupunki pidättää oikeuden periä vesihuoltolain ja kulloinkin voimassa olevan taksan mukaiset liittymismaksut, myös lisärakentamisesta. Maksujen perimisestä huolehtii Naantalin Vesihuoltolaitos.

5.3

Milloin sopimusalueella tontin kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on maanomistaja velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puh-
taapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty ellei toisin sovita.

- 5.4 Sopimusalueen Maanomistaja on velvollinen noudattamaan ympäristönsuojelulakia (527/2014) ja jätelakia (646/2011) sekä niiden nojalla annettuja määräyksiä.
- 5.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa korvauksetta kunnallistekniikan rakenteet asemakaavan mukaisille niitä varten osoitetuille alueille (johtoa varten varatuille alueiden osille tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alueille). Kaupungilla on lisäksi oikeus sijoittaa rakentamislain (751/2023) 131-134 §:ien mukaisesti tontin 529-007-0002-0005 alueelle tarpeelliset johdot, laitteet sekä niiden tuet ja kiinnikkeet, kuitenkin siten, että ne eivät kohtuuttomasti vaikeuta tontin käyttöä kaavan määrittelemään ja Maanomistajan aikomaan käyttöön.

6 Aikataulu

- 6.1 Tavoitteena on, että sopimusalueen asemakaavan hyväksyminen on kaupunginvaltuuston käsittelyssä talvella 2025

7 Korvaukset ja vakuudet

- 7.1 Maanomistaja suorittaa kaupungille korvauksena alueidenkäyttölain (132/1999) 12 a luvun nojalla yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista ja asemakaavan aiheuttamasta hyödystä satakolmekymmentäkuusituhatta (136.000) euroa.
- Korvauksesta kuitataan maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksella kolmekymmentätuhatta (30.000) euroa. Loput korvauksesta suoritetaan kahdessa erässä asemakaavanmuutoksen lainvoimaistumisen jälkeen kaupungin osoittamalle tilille. Ensimmäisen erä, kolmekymmentätuhatta (30.000) euroa, suoritetaan kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama asemakaavanmuutos Ak-353 ovat tulleet lainvoimaisiksi. Toinen erä, seitsemänkymmentäkuusituhatta (76.000) euroa, suoritetaan kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun tontin 529-0007-0002-0005 omistaja on jättänyt tontilla sijaitsevan liikerakennuksen laajentamista koskevan rakentamislupahakemuksen tai liikerakennusta koskevan purkamislupahakemuksen, mutta kuitenkin viimeistään sinä päivänä, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama asemakaavanmuutos Ak-353 ovat olleet lainvoimaisia kuusi (6) vuotta.
- Lisäksi siinä tapauksessa, että Naantaliin palautetaan säännöllinen ympäri-vuotinen matkustajajunaliikenne, maksaa Maanomistaja lisäkorvausta Kaupungille kaksikymmentätuhatta (24.000) euroa. Lisäkorvaus maksetaan kaupungin osoittamalle tilille kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun aikataulunmukainen matkustajajunaliikenne on alkanut. Mikäli matkustajajunaliikenne ei ole alkanut sinä päivänä, kun tämä sopimus ja sopimuksen tarkoittama asemakaavanmuutos Ak-353 ovat olleet lainvoimaisia kuusi (6) vuotta, ei Maanomistajan tarvitse maksaa lisäkorvausta.
- Lisäksi maanomistaja suorittaa kaupungille sopimusalueen kaavoittamisesta aiheutuvat todelliset kaavoituskustannukset eri sopimuksen perusteella.

Maksujen viivästyessä peritään korkolain mukainen viivästyskorko.

Maanomistaja antaa maksamattomalle maankäyttömaksulle riittävän pankki-vakuuden, joka on pankkitakaus tai pantattu talletus. Maanomistaja antaa vakuuden tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä ja kaupunki kuittaa sen haltuunsa saaduksi tämän sopimuksen allekirjoituksin. Vakuuden tulee olla voimassa siihen asti, kun maankäyttömaksu on maksettu.

8

Yleisiä sopimusmääräyksiä

- 8.1 Tämä sopimus alistetaan Naantalin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja se tulee lopullisesti voimaan, kun se on allekirjoitettu ja kun tätä sopimusta ja tässä sopimuksessa tarkoitettua asemakaavan hyväksymistä koskevat kaupunginvaltuuston päätökset ovat tulleet lainvoimaisesti hyväksytyiksi. Mikäli kaupunginvaltuusto ei hyväksy sopimusta tai asemakaava ei tule lainvoimaiseksi, ei tämä sopimus tule voimaan eikä sopimuksen raukeamisesta seuraa puolin eikä toisin mitään korvausvelvollisuutta lukuun ottamatta sitä, mitä kohdassa 8.4 sovitaan.
- 8.2 Jos Maanomistaja myy tai vuokraa sopimusalueeseen kuuluvan tontin kolmannelle, sitoutuu Maanomistaja siirtämään tässä sopimuksessa olevat velvoitteet ostajalle tai vuokralaiselle.
- 8.3 Jos asemakaavaa vastaan hyväksymisvaiheessa esitetään valituksia, Kaupunki on oikeutettu harkitsemaan uudelleen asemakaavaa ja sen soveltuvuutta ympäristön asemakaavoitukseen sekä tarvittaessa muuttamaan kaavaratkaisua.
- Maanomistajalla on myös oikeus harkita, katsooko se mahdollisten muutosten jälkeen asemakaavaa muutetuksi enemmän kuin tässä sopimuksessa on tarkoitettu ja sopimuksen omalta osaltaan rauenneeksi. Mahdollisesta raukeamisesta on kuitenkin ilmoitettava kirjallisesti Kaupungille ennen kuin asemakaava saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
- 8.4 Mikäli asemakaavaa ei hyväksytä lainvoimaisesti tai sopimus kohdan 8.3 mukaisesti raukeaa, palauttaa Kaupunki Maanomistajalle tämän sopimuksen allekirjoituksella maksetuksi kuitatun summan kolmekymmentätuhatta (30.000) euroa korottomana. Muutoin kumpikaan sopijapuoli ei ole oikeutettu saamaan korvausta toisiltaan.
- 8.5 Vaihtokirjaan liittyvästä kaupanvahvistajan palkkiosta satakolmekymmentäkahdeksan (138) euroa vastaavat molemmat osapuolet puoliksi.
- 8.6 Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet käsitellään Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Liitteet:

- Kartta sopimusalueesta
- Kartta vaihdettavista määräaloista

Allekirjoitukset

Naantalissa 10. marraskuuta 2025

Naantalin kaupunki
KaupunginhallitusRiitta Luotio
vs. kaupunginjohtajaTuro Järvinen
kaupunginlakimies**Osuuskunta Turun Osuuskaupan puolesta**Antti Heikkilä
kiinteistöpäällikkö

Tämä sopimus on laadittu kahtena saman sisältöisenä kappaleena, yksi Kaupungille ja toinen Maanomistajalle.

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Osuuskunta Turun Osuuskaupan puolesta valtakirjalla kiinteistöpäällikkö Antti Heikkilä sekä Naantalin kaupungin puolesta vs. kaupunginjohtaja Riitta Luotio ja kaupunginlakimies Turo Järvinen ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen ja vaihtokirjan, johon tämä luovutus sisältyy ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä maankäyttösopimusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Naantalissa 10. marraskuuta 2025

Matti Kotiniemi
maankäyttöinsinööri
kaupanvahvistajan tunnus 5298/10

LIIITEKARTTA 1

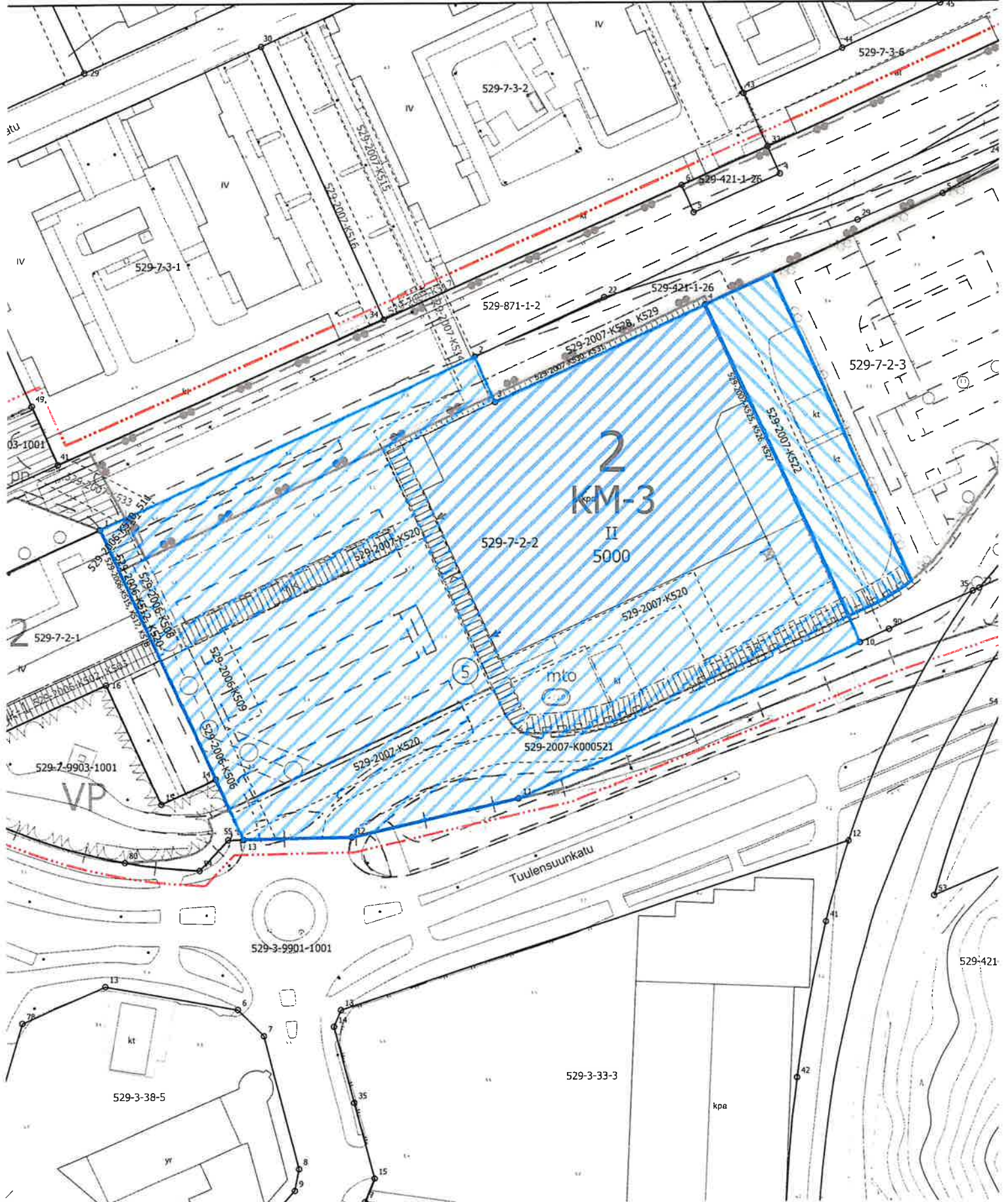
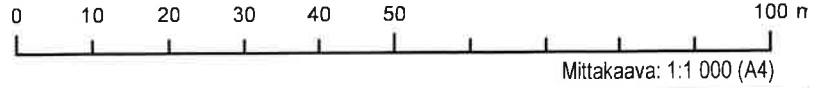
Asemanseudun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksella, Ak-353 (1.11.2024)

Osoittaa maankäytösopimuksen kohdealueen:



kiinteistö 529-7-2-2

osa kiinteistöstä 529-7-2-3, joka on muodostajana asemakaavan mukaiselle tontille 529-7-2-5



2)soittaa vaihtokirjalla luovutettavat alueet:



TOK:n luovuttamat alueet tontista 529-7-2-2, pinta-alat n. 50 m² ja 1450 m²
 Alueet ovat asemakaavassa katu- ja jalankulkualueiksi varattuja alueita.

