

Maankäyttösopimus sekä vaihtokirja Naantalin kaupungin ja tontin 529-007-0002-0002 omistajan välillä, asemakaava ja asemakaavan muutos Ak-353

Kaupunginhallitus 03.11.2025 § 277
1087/10.00.01.02/2025

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunki on laatimassa asemakaavanmuutosta Ak-353; Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos, jolla osoitetaan Naantalin rautatieaseman alueelle henkilöjunaliikenteen vaatimat laiturirakenteet sekä täydennetään alueen kaupallista tarjontaa osoittamalla alueella olevan Market-rakennuksen tontille lisäaluetta ja lisärakennusoikeutta. Kaava-alue sijaitsee Naantalin ydinkeskustassa. Mainittu kaava-alueessa mukana oleva Market-alueen tontti on Osuuskunta Turun Osuuskaupan (myöh. TOK) omistama Rautatieaseman kaupunginosan korttelin 2 tontti 2 (Kiinteistötunnus 529-007-0002-0002). Kaavaehdotuksessa tontille osoitetaan lisärakennusoikeuden kautta arvonnousua siinä määrin, että alueidenkäyttölain (132/1999) 12a luvun mukainen maankäyttösopimus tulee tehtäväksi.

Tontin alueella on voimassa Naantalin kaupunginvaltuuston 2.5.2005 § 27 hyväksymä ja 17.1.2006 voimaantullut VR:n alueen asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-280), jossa tontti on osoitettu Liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:ssä tarkoitetun myymäläkesittymän (KMK). Tontin pinta-ala on 10.168 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 3.000 krs-m².

Kaupungin laatimassa ehdotuksessa asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, joka on päivätty 10.10.2025, tontin alueelle muodostetaan Naantalin kaupungin 7 kaupunginosan korttelialueen 2 tontti 5 (Kt. 529-007-0002-0005) pinta-alaltaan 9.061 m², jonka käyttötarkoitus on Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja muita keskustan palvelutarjontaa täydentäviä palveluita (KM-3). Tälle tontille osoitetaan rakennusoikeutta 5.000 krs-m². Uusi tontti ei täysin noudata vanhan tontin rajoja, vaan tonttiin liitetään vähäisiä alueita tontista 529-007-0002-0003 ja tilasta 529-421-0001-0026. Vastavuoroisesti osa vanhan tontin alueesta osoitetaan Asemakatu-nimiseksi katualueeksi.

Rakennusoikeuden merkittävän nousun vuoksi Naantalin kaupunki ja TOK ovatkin neuvotelleet tavoitteinaan sopia hyödyn korvaamisesta. Neuvotteluissa on sovittu, että hyöty korvataan 136.000 euron sopimuskorvauksella. Korvaus suoritetaan kolmessa erillisessä erässä. Kiinteistöjaotuksen korjaamiseksi uutta asemakaavatilannetta vastaavaksi sisällytetään maankäyttösopimukseen vaihtokirja, jolla Osuuskauppa luovuttaa kaupungille katualueiksi tarvittavan noin 1.500 m²:n suuruisen kaksipalstaisen määräalan tontista 529-007-0002-0002 ja kaupunki TOK:lle tontin 529-007-0002-0005 muodostusosaksi tarvittavan noin 1.010 m²:n suuruisen määräalan tontista 529-007-0002-0003. Määräalojen arvot on arvioitu samansuuruisiksi, joten vaihdon yhteydessä ei suoriteta välirahaa.

Lisäksi maankäyttösopimuksessa on sovittu ehdollisesta lisäkorvauksesta. Mikäli Naantaliin aloitetaan uudestaan säännöllinen henkilöjunaliikenne, nostaa tämä uuden henkilöliikenneaseman vieressä olevan tontin 529-007-0002-0005 arvoa. Lisäkorvauksen määräksi on sovittu 24.000 euroa ja se tulee TOK:in maksettavaksi, mikäli Naantaliin palautetaan säännöllinen ympärivuotinen matkustajajunaliikenne. Ehtona lisäkorvauksen maksamiselle on se, että matkustajajunaliikenne alkaa kuuden vuoden kuluessa siitä, kun maankäyttösopimus sekä Asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos ovat tulleet lainvoimaiseksi. Muussa tapauksessa lisäkorvausta ei tarvitse maksaa.

Maankäyttösopimus ja vaihtokirja on allekirjoitettava ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymiskäsittelyä Naantalin kaupunginvaltuustossa.

Osa tontista 529-007-0002-0002 muutetaan uudessa asemakaavassa Rautatiealueeksi (LR) ja pieni osa vanhasta rautatiealueesta osoitetaan kuuluvaksi uuteen tonttiin 529-007-0002-0005. Kaupunki ei ole näissä kiinteistönluovutuksissa osallinen, joten niitä ei käsitellä tässä maankäyttösopimuksessa.

Luonnos maankäyttösopimukseksi ja vaihtokirjaksi liitekarttoineen ovat liitteenä.

Liite 1, KH 3.11.2025

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Kaupunginhallitus esittää Naantalin kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteen mukaisen Naantalin kaupungin sekä tontin 529-007-0002-0002 omistajan Osuuskunta Turun Osuuskaupan välisen Asemanseudun asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen Ak-353 liittyvän maankäyttösopimus- ja vaihtokirjaluonnoksen.
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään maankäyttösopimukseen ja vaihtokirjaan vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia. sekä:
- Maankäyttösopimus ja vaihtokirja allekirjoitetaan ennen asemakaavanmuutoksen hyväksymiskäsittelyä kaupunginvaltuustossa.

Kokouskäsittele

Merkittiin, että jäsen Sirpa Hagsberg poistui kokouksesta intressijäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli jäsenyys TOK:n edustajistossa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.