

## **Tontin vuokraamista koskevan esisopimuksen laatiminen Kurland GmbH:n sekä Naantalin kaupungin välillä**

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 324  
292/10.00.02.01/2023

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm ja maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

### Taustaa:

Naantalin kaupunki aloitti syksyn 2022 ja kevään 2023 välillä neuvottelut Kurland GmbH:n ja kumppanien muodostaman konsortion (jatkossa "yhtiö") kanssa Naantalin vanhassa kaupungissa Kirkkopuiston laidalla os. Maariankatu 2-4 sijaitsevan korttelin kehittämisestä.

Naantalin kaupunginhallitus päätti hyväksyä 27.3.2023 § 81 kaupungin ja yhtiön välisen aiesopimuksen, joka allekirjoitettiin 26.4.2023. Samaisena keväänä Naantalin kaupunginhallitus päätti Maarianrinteen asemakaavamuutoksen (Ak-381) käynnistämisestä 15.5.2023 § 146. Aiesopimuksen tavoitteiden mukaisesti yhtiön kanssa oli kaavatyön edetty määrää laatia yhteistyösopimus, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 25.3.2024 § 86.

Yhteistyösopimuksen allekirjoittamisen oli määrä tapahtua aiesopimuksen voimassaoloaikana, viimeistään 30.4.2024. Kaavaratkaisua ja kaavan mahdollistaman kylpylähotellin viitesuunnitelman kehittämistä koskevat neuvottelut sekä suunnittelutyö ottivat kuitenkin ennakoitua enemmän aikaa, sillä kaava-alue sijaitsee arvokkaassa ympäristössä ja ympäristön riittävän huomioon ottamisen vuoksi laadittiin lukuisia selvityksiä ja havainnekuvamateriaalia sekä vaihtoehtotarkasteluja. Prosessin pidentymisen vuoksi yhteistyösopimusta ei koskaan allekirjoitettu. Osapuolten välistä yhteistyötä ja kaavatyötä hankkeen edistämiseksi tästä huolimatta jatkettiin aktiivisesti vuosien 2024 ja 2025 aikana.

Maarianrinteen 13.11.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus hyväksyttiin Naantalin kaupunginhallituksessa 1.12.2025 § 312 ja Naantalin kaupunginvaltuustossa 8.12.2025 § 85.

Kaupunki ja yhtiö ovat neuvotelleet sopimustilanteen ajantasaistamisesta syksyn 2025 aikana. Osapuolten on tarpeen sopia hankkeeseen liittyvistä toimenpiteistä ennen kaavan lainvoimaistumista ja kaavan lainvoimaistumisen jälkeen, tulevan tontinluovutuksen ehdoista sekä yleisesti osapuolten välisistä velvoitteista, vastuista ja kustannusjaosta. Teknisten palveluiden maankäyttöosasto katsoo tarkoituksenmukaisimmaksi, että tässä vaiheessa yhtiön kanssa laaditaan esisopimus tontin vuokraamisesta.

### Esisopimus:

Tämän päätösesityksen liitteenä oleva esisopimus koskee vireillä olevan Maarianrinteen asemakaavamuutosehdotuksen (Ak-381) mukaisen tulevan KL-11 -tontin vuokraamista. Esisopimus maanvuokrasopimuksesta

perustuu kaupungin ja yhtiön väliseen 26.4.2023 allekirjoitettuun aiesopimuksen ja Naantalin kaupunginhallituksen 25.3.2024 hyväksymän yhteistyösopimusluonnoksen periaatteisiin.

Kaavamuutoksen lainvoimaistumisen jälkeen muodostettava tontti on Naantalin kaupungin 2. kaupunginosan (Vanhakaupunki II) 12. korttelin tontti nro 4 (Kt. 529-002-0012-0004), pinta-alaltaan 6.093 m<sup>2</sup>. Tontti osoitetaan kaavamuutoksessa liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa kylpylähotelli-, kokoontumis- ja ravintolatiloja (KL-11). Tontille osoitetaan kaavamuutoksessa rakennusoikeutta 7.500 krs-m<sup>2</sup>.

Esisopimuksella yhtiö sitoutuu vuokraamaan ja kaupunki antamaan vuokralle tulevan tontin, mikäli seuraavat ehdot täytyvät esisopimuksen voimassaoloaikana:

- 1) Maarianrinteen asemakaavanmuutos Ak-381 on tullut lainvoimaiseksi.
- 2) Yhtiö on omalla kustannuksellaan hakenut ja saanut tontille lainvoimaiset viranomaisluvut, jotka mahdollistavat projektin toteuttamisen tontille.
- 3) Yhtiö on saanut projektille kolmannen osapuolen järjestämän rahoituksen, joka mahdollistaa projektin toteuttamisen.
- 4) Tontin käyttöönoton vaatima kunnallistekninen rakentaminen on kaupungin taholta päätetty toteuttaa siihen vaiheeseen, että projektin varsinaiset rakennustyöt voidaan käynnistää.
- 5) Tontilla ei esisopimuksen voimassaolon aikana tai muutoinkaan ole ilmennyt mitään sellaista, mikä estäisi tai estymiseen verrattavissa määrin vaikeuttaisi projektin toteuttamista tontille.

Esisopimuksella kaupunki ja yhtiö sopivat, että yhtiö vastaa kaavan laatimisesta ja käsittelystä kaupungille aiheutuvista kustannuksista kohtuulliseksi ja perustelluksi katsotuilta osin, minkä lisäksi yhtiö vastaa kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisista kiinteistönmuodostamistoimenpiteistä perittävistä maksuista. Kaavanlaadinnan kustannukset peritään kaavan vahvistuttua ja kustannuksille on määritelty euromääräinen katto. Kustannusvastuu asemakaavan laadintaan liittyvien kustannusten osalta säilyy yhtiöllä myös siinä tapauksessa, että kaava ei tule lainvoimaiseksi.

Esisopimuksella yhtiö sitoutuu myös kaavan lainvoimaistuttua maksamaan kaupungin esittämää laskutusta vastaan tontista varausmaksua. Varausmaksut kuitenkin palautetaan yhtiölle tontin lopullisen maanvuokrasopimuksen tultua allekirjoitetuksi esisopimuksen voimassaoloaikana. Muussa tapauksessa maksetut varausmaksut jäävät kaupungille.

Tulevan tontin arvo on siitä laaditun arviokirjan (OP Koti Turun Seutu Oy, 14.4.2023) mukaan hintakorjattuna tähän hetkeen 3.825.000 euroa (n. 510 €/krs-m<sup>2</sup>). Esisopimuksen mukaisen tontin perusvuosivuokra määräytyy siten tontin kaavassa sallitun rakennusoikeuden ja vuokran yksikköhinnan tulona (510 €/krs-m<sup>2</sup>\*7.500 krs-m<sup>2</sup>\*6,2 %). Tontin perusvuosivuokra on maanvuokrasopimuksen alkaessa 237.150 euroa. Arviokirja, joka on luottamuksellinen, löytyy tämän päätösesityksen oheismateriaalina.

Esisopimus on voimassa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen saakka tai siihen asti, että sen mukaiset velvoitteet on täytetty, kuitenkin enintään 30.6.2028 asti. Määräaikaa voidaan pidentää sopijapuolien yhteisellä suostumuksella korkeintaan kuusi kuukautta kerrallaan, jolloin maanvuokrasopimuksen aloitusajankohta siirtyy vastaavasti. Esisopimuksessa on määritelty erikseen myös voimassaolo ja

määräpäivien siirtyminen tilanteissa, joissa sopimusehdot eivät ole täyttyneet sopijapuolista riippumattomista syistä.

Oikeus alueen hallintaan siirtyy yhtiölle esisopimuksen tullessa voimaan. Hallintaoikeuden nojalla yhtiö voi kustannuksellaan tehdä tai teettää kolmannella osapuolella alueella tutkimuksia sekä hakea projektin edellyttämiä viranomaislupia. Varsinaisten rakennustöiden aloittamisen edellytyksenä on kuitenkin maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen. Kaupunki vastaa esisopimusalueella esisopimuksen allekirjoitushetkellä jäljellä olevan rakennuskannan purkamisesta ja rakennusjätteiden poiskuljettamisesta. Rakennukset puretaan viimeistään vuoden 2026 loppuun mennessä.

Lopullinen maanvuokrasopimus, jossa noudatetaan kaupungin vakiintuneita maanvuokrauksen ehtoja, on allekirjoitettava mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun esisopimuksessa esitetyt vuokrauksen edellytykset ovat täyttyneet.

Muilta osin noudatetaan liitteenä olevan esisopimuksen ja sen mukaisen maanvuokrasopimuksen ehtoja. Lopullinen maanvuokrasopimus tarkennetaan merkityiltä osin ennen sen allekirjoittamista.

Esisopimus tontin vuokraamisesta on liitteenä.

Liite 1, KH 15.12.2025

Oheismateriaali:

- 14.4.2023 päivätty OP Koti Turun Seutu Oy:n laatima arviolausunto tulevasta tontista 529-002-0012-0004 (Salainen; Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö 25 §, kohta 7

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki laatii Kurland GmbH:n kanssa tämän päätösesityksen Liitteen 1 mukaisen esisopimuksen Maarianrinteen asemakaavamuutoksen (Ak-381) tarkoittaman tulevan tontin, kiinteistötunnus 529-002-0012-0004 ja pinta-ala 6.093 m<sup>2</sup>, vuokraamisesta.
- Esisopimus on allekirjoitettava viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta, muussa tapauksessa päätös raukeaa.
- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään esisopimukseen ja sen liitteenä olevaan maanvuokrasopimukseen vähäisiä teknislouhteisia muutoksia.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.