

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 217
§ 49

15.05.2017
22.05.2017

Esisopimus kiinteistöjen vaihdosta Kultaranta Golf Oy Naantalin sekä Naantalin kaupungin välillä

342/10.01.00/2017

Kaupunginhallitus 15.05.2017 § 217

Kaupunginjohtaja Jouni Mutanen:

Kaupunki on selvittänyt mahdollisuuksia hakea ja saada järjestettäväksi vuoden 2022 asuntomessut Naantaliin Luonnonmaalle.

Kaupunginhallituksen ja kaupungin viranhaltijajohdon näkemys on ollut se, että onnistuneen asuntomessutapahtuman järjestäminen sisältäisi mm. seuraavia mahdollisuuksia:

- Naantalin aseman vahvistaminen vetovoimaisena ja viihtyisän asumisen kaupunkina
- Luonnonmaan aseman vahvistaminen laadukkaiden ja monipuolisten asumis- ja matkailupalveluiden keskuksena
- Naantalin matkailupalveluiden markkinoinnille lisämahdollisuuksia useiden vuosien ajan
- Naantalin kaupungin yleisen imagon vahvistaminen.

Koska Naantalin kaupunki ei omista suunnitellun asuntomessualueen maa-aluetta, kaupunki on neuvotellut alueen maanomistajien kanssa kiinteistökaupan esisopimukset. Näillä sopimuksilla varmistetaan se, että mahdollista asuntomessualueita varten on käytettävissä riittävät maa-alueet. Esisopimusten mukaisten maa-alueiden rajaukset on suunniteltu sellaisiksi, että suunnitellun asuntomessualueen lähistöllä voidaan rakentaa myös muita asuntoalueita, joilla hyödynnetään alueen kunnallistekniikkaa.

Kiinteistökaupan esisopimusten hyväksyminen luo edellytykset sille, että asuntomessuhankkeen tarkempi suunnittelu ja valmistelu voi edetä. Kysymyksessä on hyvin vaativa valmistelu- ja suunnitteluprosessi, mikä edellyttää myös läheistä yhteistyötä ja neuvotteluja Suomen Asuntomessut Oy:n kanssa. Suunnittelun ja valmistelun aikana on selvitettävä huolellisesti asuntomessujen järjestämiseen liittyvät mahdollisuudet ja riskit.

Keskeisiä selvitettäviä asioita ovat mm. seuraavat:

- asuntomessualueelle ja lähialueille kaavoitettavien tonttien määrät ja rakennusoikeudet
- alueelle rakennettava kunnallistekniikka ja sen kustannukset
- Matalalahden laajentamisen ja uuden ranta-alueen rakentamisen tekninen toteutus ja kustannukset
- Matalahden kunnostuksen lopullinen laajuus ja kustannukset sekä tulevaisuudessa vaadittavat ylläpitotoimenpiteet
- arvio tonttien myyntituloista ja kunnallistekniikan liittymismaksuista
- asuntomessujen järjestämisestä kaupungille aiheutuvat nettokustannukset
- arvio asuntomessuvieraiden paikkakunnalle jättämän rahan määrästä.

Jatkosuunnittelun ja -valmistelun aikana on arvioitava monipuolista asiantuntemusta ja -näkemystä käyttäen myös suunniteltavan asuntomessualueen vetovoimaisuutta sekä rakentajien että messuvieraiden näkökulmasta.

Erityisen haastavaa on arvioida mahdollisimman luotettavasti kaupungilta vaadittavan taloudellisen kokonaispanostuksen määrää ja sitä, missä määrin messuvieraiden paikkakunnalle jättämä raha kompensoi nettokustannuksia.

Asuntomessuhankkeen alustavan valmistelu- ja päätöksentekoaikataulun mukaan kaupunginvaltuusto päättäisi vuoden 2017 lopussa siitä, hakeeko Naantalin kaupunki vuoden 2022 asuntomessuja.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen:

Naantalin kaupunki suunnittelee asuntomessujen järjestämistä Luonnonmaalle Matalahden rantaan. Kaupunki ei omista alueella maata. Kaupunki on neuvotellut alueen maanomistajien kanssa yhteensä noin 36 ha:n alueen ostamisesta. Kauppojen ehdoista on periaatteessa päästy sopimukseen. Kauppojen syntymisen ehtona on kuitenkin, että kaupunki päättää hakea ja saa asuntomessut, jotka järjestetään Matalahden alueella vuonna 2022. Tämän takia kaupoista on päätetty tehdä maanomistajien kanssa esisopimukset.

Kultaranta Golf Oy Naantalin kanssa on neuvoteltu esisopimus kiinteistöjen vaihdosta. Sen mukaan Kultaranta Golf luovuttaa Naantalin kaupungille omistus- ja hallintaoikeudella noin 4,85 ha:n määräala tilasta Isokylä 529-406-7-15. Määräala muodostuu yhdestä koko palstasta.

Kaupunki luovuttaa Kultaranta Golfille omistus- ja hallintaoikeudella tontit

529-119-8-2, 529-119-8-3, 529-119-8-6 ja 529-119-9-12 Santalantien alueelta. Tonttien pinta-ala on yhteensä 4 607 m².

Vaihdettavat alueet ilmenevät esisopimuksen liitteenä olevista kartoista.

Väli rahaa ei makseta, mutta kauppahinnaksi on määritelty 189 150 euroa. Se suoritetaan vaihtamalla edellä kerrotut kiinteistöt. Neliöhinnaksi muodostuu 3,9 euroa/m².

Kultaranta Golf on pitänyt tärkeänä, että Naantalin kaupunki vie eteenpäin myös Virpi-Porhonkallion alueen asemakaavan laatimista. Luonnos asemakaavaksi on ollut nähtävillä, mutta sen toteuttamiskustannukset ovat muodostumassa liian kalliiksi. Asiaa ei kytketä maanvaihtoon, mutta kaupunki pyrkii kehittämään asemakaavaa ja neuvottelee Kultaranta Golfin kanssa maakaupasta ja aluerakentamissopimuksesta.

Liitteenä on esisopimus kiinteistöjen vaihdosta ja siihen liittyvät kartat.

LIITE B9, KH 15.5.2017

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto hyväksyy oheisen liitteen mukaisen esisopimuksen kiinteistöjen vaihdosta Naantalin kaupungin ja Kultaranta Golf Oy Naantalin välillä.

Samalla valtuusto oikeuttaa kaupunginhallituksen tekemään esisopimukseen vähäisiä muutoksia.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 22.05.2017 § 49

Naantalin kaupungin ja Kultaranta Golf Oy Naantalin välinen esisopimus kiinteistöjen vaihdosta oheistetaan.

LIITE A6, KV 22.5.2017

KAUPUNGINHALLITUS:

Valtuusto hyväksyy oheisen liitteen mukaisen esisopimuksen kiinteistöjen vaihdosta Naantalin kaupungin ja Kultaranta Golf Oy Naantalin välillä.

Samalla valtuusto oikeuttaa kaupunginhallituksen tekemään esisopimukseen vähäisiä muutoksia.

KAUPUNGINVALTUUSTO:

Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.