

Kiinteistökaupan esisopimus Timo Ekmanin ja Elsa Ekmanin kuolinpesän sekä Naantalin kaupungin välillä

341/10.01.00/2017

Kaupunginhallitus 15.05.2017 § 216

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 asuntomessu-aluetta 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.

Timo Ekmanin ja Elsa Ekmanin kuolinpesän kanssa on neuvoteltu kiinteistökaupan esisopimus, jonka mukaan Ekmanit myisivät kaupungille noin 6,58 ha:n määräala tilasta Rauhala II 529-405-1-27. Määräala käsittää koko tilan lukuun ottamatta yhteensä noin 0,6 ha suuruista aluetta, jonka myyjä pidättää itsellään. Määräalan ja pidätettävien alueiden likimääräinen sijainti ilmenevät sopimuksen liitteenä olevasta kartasta.

Kauppahinta on 256 620 euroa. Neliöhinnaksi muodostuu tässäkin kaupassa 3,9 euroa/m², mutta kauppahinta ei ole sidottu pinta-alaan vaan kaupassa on myyjän toiveen mukaan sovittu kokonaiskauppahinnasta.

Myyjät edellyttävät, että heidän itselleen pidättämille alueille osoitetaan asemakaavassa neljä omakotitalon rakennuspaikkaa.

Kaupungilla ei ole oikeutta sopia etukäteen asemakaavan sisällöstä. Tämän takia nämä myyjien ehdot on otettu esisopimukseen kauppakirjan toteutumisen edellytyksinä ja kaupunki sitoutuu laatimaan alueen asemakaavasta ainakin nähtävillä olleen luonnoksen ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista, jotta voidaan varmistaa, että alueet on mahdollista kaavoittaa toivotulla tavalla.

Kaupunki on sitoutunut siihen, että asemakaavan laatimisen yhteydessä myyjiltä ei peritä maankäyttömaksuja.

Kaupassa on lisäksi sovittu, että myyjät saavat korvauksetta käyttää ostettavalla alueella sijaitsevaa kesämökkiä, niin kauan kuin kaupunki ei tarvitse niitä muuhun käyttöön.

Esityslistan liitteenä on esisopimusluonnos ja siihen liittyvä kartta.

LIITE B8, KH 15.5.2017

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto hyväksyy oheisen liitteen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen Timo Ekmanin ja Elsa Ekmanin kuolinpesän sekä Naantalın kaupungin välillä.

Samalla valtuusto oikeuttaa kaupunginhallituksen tekemään esisopimukseen vähäisiä muutoksia.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.