

Taimon alueen AR-tontin 529-013-0123-0002 muodostusosien myyminen, os. Kuusikaari 4

Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 489
1645/10.00.02.01/2021

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, 7.12.2021

Teekki Oy omistaa Naantalin kaupungin Taimon kaupunginosasta tilan 529-426-1-30, osoitteesta Kuusikaari 4. Tila muodostaa enemmistön 6.4.1973 vahvistetun Taimon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Ak-62) mukaisesta Rivitalojen tai muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueen (AR) tontista 529-13-123-2. Naantalin kaupunki omistaa puuttuvat muodostusosat.

Jotta tontti voidaan lohkoa ja täten saada rakentamiskelpoiseksi, tulee kaikkien muodostusosien omistuksen olla yhdenmukainen. Teekki Oy onkin 4.11.2021 lähettänyt kaupungille ostotarjouksen kaupungin omistamista muodostusosista.

Kaupungin omistamat muodostusosat; määräalat tiloista 529-426-1-456 ja 529-426-1-448, ovat pinta-alaltaan yhteensä 2.289 m². Muodostuvan tontin 529-13-123-2 pinta-ala on 4.912 m² ja rakennusoikeus 1200 k-m². Teekki Oy:llä olisi siis Kiinteistönmuodostamislakiin perustuva etuoikeus tontinosan lunastukseen, mikäli kaupunki ei suostuisi vapaaehtoiseen kauppaan. Täten ei ole perusteltua kirjata sopimukseen normaalista käytettäviä rakentamisvelvollisuuden ja vallintarajoituksen ehtoja.

Hinnoittelun suhteen myytävien muodostusosien arvo on haettu Teekki Oy:n kesäkuussa tekemästä tilaa 529-426-1-30 koskevasta kaupasta. Tässä kaupassa arvo oli n. 45,75 €/m², kerrosneliömetriarvolla mitaten n. 187 €/k-m². Huomioiden, että nyt tehtävään tontin muodostusosien luovutukseen ei sisälly minkäänlaista irtaimistoa tai tarpeistoa, on tämä arvo linjassa kaupungin lähialueilla viime vuosina tekemien rakentamattomien rakennuspaikkojen luovutusten kanssa. Kaupungin tekemien luovutusten kerrosneliömetriarvoja on tarkasteltu oheismateriaalissa.

Oheismateriaali:
- Vertailukauppatarkastelu

Kaupungin etua palvelee vajaakäytöllä olevien kaavoitettujen alueiden saaminen kaavan mukaiseen käyttöön olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä. Nyt tehtävä tontinosien myynti edesauttaa osaltaan Kanta-Naantalin täydennysrakentamista. Tekniset palvelut katsookin, että tontin 529-13-123-2 muodostusosien käypä arvo kaikki seikat läpikäyden on 45,75 €/m².

Kauppahinnaksi tulee täten 104.721,75 euroa.

Liitteenä kauppakirjaluonnos karttoineen.

Liitteet A10 – A11, KH 20.12.2021

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:</p> <ul style="list-style-type: none">- Naantalin kaupunki myy Teekki Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun liitekartalla osoitetut määräalat tiloista 529-426-0001-0456 ja 529-426-0001-0448, jotka ovat tontin 529-013-0123-0002 muodostusosia.- Kauppahinnaksi päätetään 104.721,75 euroa.- Muutoin noudatetaan oheisen kauppakirjaluonnoksen mukaisia ehtoja. ja kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä muutoksia kauppakirjaluonnokseen.
Kokouskäsitely	<p>Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.</p>
Päätös	<p>Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.</p>