

Etuosto-oikeuden käyttäminen Naantalissa ja Maskussa sijaitsevien tilojen 529-404-0001-0075, 481-413-0001-0017 ja 481-403-0001-0003 kaupassa

Kaupunginhallitus 28.02.2022 § 63
196/10.00.01.03.01/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Sinikka ja Risto Saukkolan kuolinpesien osakkaat ovat 17.12.2021 allekirjoitetulla kauppakirjalla myyneet Markus Soinille kolme maarekisteritilaa Naantalin ja Maskun alueelta. Tila Southfork Rnro 1:75 (kt. 529-404-1-75) sijaitsee Naantalin kaupungissa Immasten alueen pohjoispuolella ja tilat Jokiniitty Rnro 1:17 (kt. 481-413-1-17) sekä Jokimaa Rnro 1:3 (kt. 481-403-1-3) Maskun kunnassa. Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala on n. 6,5 ha, josta n. 4,24 ha sijaitsee Naantalissa ja 2,26 ha Maskussa. Kauppahintana on ollut 68.680 euroa, josta 1.298 euroa kohdistuu kaupan kohteiden irtaimistoon (Tilatukioikeudet). Maapohjan arvoksi on kaupassa muodostunut siis n. 1,04 €/m². Kaupan kohteena olevat tilat ovat tällä hetkellä käytössä viljeltyinä maatalousalueina.

Sijaintikartta on liitteenä.

Liite A8, KH 28.2.20222

Tila 529-404-1-75 sijaitsee Naantalin kaupungin Immasten yksinäistalon alueella. Tilalla ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, mutta tila rajoittuu itäreunastaan asemakaavoitettuun Immasten (28) kaupunginosaan, asemakaavan mukaiseen kaupungin omistamaan puistoalueeseen. Eteläreunastaan tila rajoittuu kaupungin omistamaan tilaan 529-404-1-76, jonka alueella ei ole asemakaavaa. Koillisreunasta tila rajoittuu Orjanojaan ja pohjois-länsireunastaan asemakaavoittamattomaan yksityiseen maanomistukseen. Voimassa olevassa Naantalin kaupunginvaltuuston 30.1.2017 hyväksymässä Manner-Naantalin Osayleiskaavassa (Yk_Y-16) tila on osoitettu osin Pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) ja osin Maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA).

Naantalin kaupunki on viimeiset vuodet kaavoittanut voimakkaasti pohjois-Naantalissa yleiskaavan mukaisia pientaloalueita mm. Immasten, Haavuoren ja Vengan alueille. Kaupungin kasvustrategiaan kuuluu vastata pientalotonttien kysyntään niin olemassa olevilla kuin uusillakin asuinalueilla. Tämän vuoksi myös olemassa oleviin pientaloalueisiin kohdistuu kaavoituspainetta. Yhdyskuntarakentamisen kannalta onkin perusteltua hankkia kaupungin omistukseen maita kaavoitettujen alueiden välittömästä läheisyydestä.

Etuosto-oikeudesta

Etuosto tarkoittaa kunnan oikeutta lunastaa myyty kiinteistö myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta. Etuosto-oikeudesta säädetään etuostolaissa (289/1989). Etuostossa kunta asettuu ostajan tilalle, saaden kaupan kohteena olevan alueen omistukseensa noudattamalla kaupassa ostajalle määrättyjä ehtoja. Kunnan on korvattava ostajalle kaupan johdosta syntyneet tarpeelliset kustannukset. Näitä ovat mm. kaupanvahvistajan palkkio, mahdolliset matka- ja rahoituskulut sekä

korkolain (633/1982) mukainen tuottokorko kauppahinnan suorituspäivästä lukien.

Etuosto-oikeutta voidaan ainoastaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeuden käyttämisestä koskeva päätös on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta. Päätösvaltaa kunnan etuosto-oikeuden käyttämisestä käyttää kunnanhallitus. Milloin samalla luovutuskirjalla on myyty kahden tai useamman kunnan alueella olevia kiinteistöjä, etuosto-oikeus on sillä kunnalla, jonka alueella sijaitsee suurin osa kiinteistöjen yhteenlasketusta pinta-alasta.

Etuostolain 7 §:n mukaan etuosto käsittää samalla luovutuskirjalla myydyt kiinteän ja irtaimen omaisuuden kokonaisuudessaan. Tämän vuoksi Naantalın kaupungin tulee tässä etuostomenettelyssä hankkia myös tilat 481-413-1-17 ja 481-403-1-3, vaikka ne sijaitsevatkin Maskun kunnan puolella. Kyseiset tilat on Kanta-Maskun osayleiskaavassa osoitettu Maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Etuosto-oikeuden käyttämisen edellytykset

Tilan 529-404-1-75 alue rajoittuu kaupungin omistamiin asemakaavoitettuihin alueisiin ja myös kaupungin omistamaan asemakaavoittamattomaan alueeseen. Tilan alue on Manner-Naantalın osayleiskaavassa osoitettu osittain Pientalovaltaiseksi alueeksi. Tila sijaitsee alueella, johon on kohdistunut viime vuosina voimakasta rakentamista ja kohdistuu edelleen kaupungin kasvustrategian mukaista kaavoituspainetta. Tilan pinta-alasta suuri osa sijaitsee tulvavaara-alueella, jolle ei voi osoittaa rakentamista, mutta tätä osaa tilasta voidaan kuitenkin käyttää asemakaava-alueen lähivirkistys- ja puistoalueina.

Tekniset palvelut katsoo, että tila täyttää kooltaan ja sijaintinsa puolesta asemakaavalla toteutettavan rakentamiskohteen vaatimukset. Tekniset palvelut on kysynyt tilaan rajoittuvan kaavoittamattoman alueen yksityisiltä maanomistajilta kantaa asemakaavan laatimiseen ja saanut alustavana kannanottona myöntävän suhtautumisen. Odotusarvon kautta tarkasteltuna kohteen neliöhinnan voidaan sanoa olevan hyvinkin samansuuntainen verrattuna muihin kaupungin tekemiin raakamaakauppoihin.

Edellä todetun perusteella Tekniset palvelut toteaa, että etuostolain 1 § 3 momentin mukainen vaatimus kunnan etuoston käytön mahdollisuudesta täyttyy 17.12.2021 allekirjoitetussa Sinikka ja Risto Saukkolan kuolinpesien sekä Markus Soinin välisessä kiinteistökaupassa.

Oheismateriaali:

- Kiinteistönluovutusilmoitus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

- Naantalın Kaupunginhallitus päättää käyttää etuostolain (289/1989) mukaista kunnan etuosto-oikeutta kiinteistökaupassa, jossa Sinikka ja Risto Saukkolan kuolinpesät myivät 17.12.2021 allekirjoitetulla kauppakirjalla maarekisteritilat 529-404-1-75, 481-413-1-17 ja 481-403-1-3 Markus Soinille 68.680 euron kauppahinnalla, josta 1.298 euroa kohdistui kaupan kohteiden irtaimistoon (Tilatukioikeuksiin).

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.