

## Kuivalahden alueelta Luonnonmaalta määräalan myyminen tilasta 529-411-0001-0075

Kaupunginhallitus 26.09.2022 § 267  
990/10.00.02.01/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Vesa ja Marika Vaihi ovat ilmaisseet kiinnostuksensa ostaa pienikokoisen alueen Naantalin kaupungilta Kuivalahden alueelta Luonnonmaan saarelta. Vaihien omistama tila, joka on käytössä vakituisena asuinrakennuspaikkana, rajoittuu Käköläntiehen siten, että osittain tien ja tilan länsireunan väliin jää Naantalin kaupungin omistamaa aluetta, joka kuuluu tilaan 529-411-0001-0075. Ostamista perustellaan sillä, että mikäli Vaihien omistama tila rajoittuisi koko länsireunastaan Käköläntiehen, olisi tilan käyttö helpompi järjestää tarkoituksenmukaisesti.

Tila 529-411-0001-0075 on osoitettu 31.8.2012 voimaan tulleessa Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien osayleiskaavan tarkistuksessa (Yk-Y\_9) maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitetuksi alueeksi, joilta rantarakennusoikeus on siirretty muille alueille (M-1). Alueella ei ole voimassa tai laadittavana asemakaavaa.

Naantalin kaupunki ei ole perinteisesti luovuttanut omistamiaan maa-alueita muuta kuin poikkeustapauksissa perustellusta syystä. Lisäksi alueen maankäytön on pitänyt olla sellaista, ettei sille ole odotettavissa muutosta tulevana vuosina. Tässä tapauksessa perusteltu syy on, että alue on jo osittain ostajien käytössä ja hyödyllinen vakituisen asuinrakennuspaikan tarkoituksenmukaiselle käytölle. Mikäli alueelle laaditaan tulevien vuosien aikana asemakaava, voidaan olettaa, että myytävä määräala tulitaisiin joka tapauksessa osoittamaan osaksi Vaihien omistamaa rakennuspaikkaa, vaikka kiinteistökauppaa ei tässä vaiheessa tehtäisikään.

Määräala on rajattu siten, ettei se vähennä kaupungin omistuksessa olevaa potentiaalisesti käyttömahdollisuuksia omaavaa ranta- ja virkistysaluetta.

Neuvotteluissa on päädytty sopimukseen, että alueen arvo on 6 €/m<sup>2</sup>. Tämä arvo on selvästi yli Luonnonmaan raakamaan arvon, mutta selvästi alle asemakaavoitetun tonttimaan arvon. Ottaen huomioon kaupan kohteen tarkoituksen rakennuspaikan lisämaana, jolla kuitenkin ei ole rakennusoikeutta, vastaa tämä maanmittauslaitoksen kauppahintatilastosta poimittua edustavien vertailukauppojen arvoa Luonnonmaan haja-asutusalueella. Edustavin vertailukauppa on Naantalin kaupungin vuonna 2016 myymä lisäalue Haijaisissa (KV 2.5.2016 § 23), jossa arvona oli 6,25 €/m<sup>2</sup>. Huomioitava on, että kyseinen kohde oli kokonaan silloisten ostajien pihapiirin alueella. Nyt myytävä kohde sijoittuu puolestaan osittain Käköläntien tiealueelle, jolla ei ole rakennuspaikan kannalta arvoa tai käytettävyyttä. Täten hieman alempi neliöarvo on Teknisten palvelujen näkemysten mukaan käypä arvo.

Kauppahinnaksi muodostuu esitetyllä neliöarvolla 3.906 euroa. Kiinteistökaupan muut ehdot on esitetty oheisessa kauppakirjaluonnoksessa.

Kauppakirjaluonnos karttoineen on liitteenä.  
Liite 1, KH 26.9.2022

Oheismateriaali:  
- Sijaintikartta ja ote yleiskaavasta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:  
- Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi, että Naantalin kaupunki myy Vesa ja Marika Vaihille n. 651 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan tilasta 529-411-0001-0075, kauppakirjaluonnoksesta ilmenevin ehdoin.  
- Määräalan myyntihinnaksi päätetään 3.906 euroa.  
- Kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston myyntipäätöksestä lukien; sekä  
- kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään kauppakirjaan vähäisiä teknisluonteisia muutoksia.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.