

Perhetalo II:n alueelta esisopimuksen solmiminen tilan 529-430-0001-0024 määräalasta

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 349
1558/10.02.03/2021

Valmistelijat

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi ja maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm 31.10.2022

Minna Jyrkkä ja Mika Lindroos omistavat Luonnonmaan saaressa Naantalin kaupungin Viialan kylän tilan Impivaara RNro-1:24 (Kiinteistötunnus 529-430-0001-0024). Osaan tilan alueesta on laadittu asemakaavaehdotus Perhetalo II (Ak-367), jossa tilan alueelle osoitetaan asuinrakentamiseen tarkoitettuja korttelialueita sekä lähivirkistys- ja katualueita.

Naantalin kaupunki on käynyt maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisia maankäyttösopimusneuvotteluja maanomistajien kanssa, koska asemakaavassa osoitetaan tilalle siinä määrin uutta rakennusoikeutta, että korvattavan arvonnousun kynnyksellä ylittyy. Sopimusneuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, että kaupunki ostaa tilasta kokonaan sen määräalan, jolle nyt on laadittu asemakaavaehdotus. Määräalan pinta-ala on n. 3,8 hehtaaria

Määräalan ostamalla kaupunki saa omistukseensa kaavaehdotuksen mukaisesti lähivirkistys- ja katualueiden lisäksi asuinrakentamiseen tarkoitettuja korttelialueita. Näille korttelialueille on osoitettu sekä AO- että AP-tontteja ja -tontinosia. Rakennusoikeuden suhteen ostettavalle määräalalle on osoitettu AO-rakennusoikeutta 1.662 k-m² ja AP-rakennusoikeutta 1.775 k-m². Määräalan hinnaksi on neuvotteluissa sovittu 345.000 euroa. Määräalalle jääville peltoalueille on osapuolten välillä sovittu korvaukseton käyttöoikeussopimus, joka päättyy viimeistään viiden vuoden kuluttua määräalan kauppakirjan ja siihen liittyvän käyttöoikeussopimuksen allekirjoittamisesta. Käyttöoikeussopimus voidaan irtisanoa tätä ennen kolmen kuukauden irtisanomisajalla.

Kiinteistökaupan tekeminen maankäyttösopimuksen sijaan on poikkeuksellinen ratkaisu, koska kiinteistökauppaan ei voida ottaa maankäyttösopimuksen mukaisia maanomistajaa koskevia toteuttamisvastuita ja niihin liittyviä riskejä. Toteuttamisvastuut ja niihin liittyvät riskit siirtyvät kiinteistökaupassa kokonaan kaupungille. Kiinteistökauppa onkin mahdollinen ratkaisu ainoastaan silloin, jos voidaan riskit huomioiden arvioida, että kaupunki hyötyy kiinteistökaupasta maankäyttösopimusta enemmän.

Laskennallinen tarkastelu näyttää, että saatavien tonttien ja tontinosien potentiaalinen myyntiarvo on siinä määrin suurempi kuin kauppahinta, että tontinmyynnistä saataviin tuloihin liittyvä riski voidaan ottaa täysimääräisesti kaupungin harteille. Toteutuvat tontinmyyntitulot tulevat käytettävissä olevien tontinmyyntiin liittyvien suunnitelmien, aikataulutuksen ja lähialueen vertailukauppojen perusteella olemaan kauppahintaa suurempia myös vaihtoehtoiskustannus, eli saamatta jäävä maankäyttösopimuskorvaus, ja pääoman ajallisen tuoton sisältävä kassavirtalaskelma huomioiden. Täten on perusteltua hyväksyä määräalan kauppa maanomistajien kanssa.

Koska Perhetalo II-asemakaava ei tässä vaiheessa ole lainvoimainen, tulee kiinteistökauppa toteuttaa siten, että nyt päätetään tehdä osapuolia sitova esisopimus ja lopullinen kiinteistökauppa tehdään asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Lopullisen kiinteistökaupan ehdot eivät kaiken mennessä suunnitellusti muutu esisopimukseen verrattuna, mutta esisopimuksessa varaudutaan tarkastamaan kaupan ehtoja, mikäli asemakaavaa joudutaan syystä tai toisesta muuttamaan esimerkiksi muutoksenhaun vuoksi. Esisopimuksen purkavaksi ehdoksi on lisäksi otettu se, ettei asemakaava tule alueella lainvoimaiseksi. Kaupunki varaa esisopimuksessa oikeuden periä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen korvauksen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista siinä tapauksessa, jos myyjä kieltäytyy allekirjoittamasta lopullista kauppakirjaa. Samainen oikeus varataan myös tilanteeseen, jossa kaavaehdotusta on muutettu ja muutoksen johdosta tehtävistä kauppaehtojen tarkistuksesta ei päästä sopuun.

Määräalan oston ehdotetaan käytettäväksi kaupungin investointiosaan kohtaan hallintopalvelut, maanosto; osoitettavaa määrärahaa.

Esisopimusluonnos kartoitteen, kauppakirjoineen ja kauppakirjan yhteydessä solmittavin käyttöoikeussopimuksineen on liitteenä.

Liitteet 1 – 2, KH 28.11.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin Kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki tekee esisopimuksen Minna Jyrkän ja Mika Lindroosin kanssa Naantalin kaupungin Viialan kylän tilan Impivaara RNro-1:24 (Kiinteistötunnus 529-430-0001-0024) määräalasta, pinta-alaltaan n. 3,8 hehtaaria. Sopimuksen alainen määräala on osoitettu liitteenä olevalla kartalla.
- Esisopimuksen mukainen kauppahinta on 345.000 euroa. Lopullinen kauppa tehdään ja kauppahinta maksetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Perhetalo II-asemakaava (Ak-367) saa lainvoiman. Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa, katsotaan esisopimus rauenneeksi. Mikäli asemakaavaa joudutaan merkittävästi muuttamaan, sitoutuvat osapuolet ilman eri päätöstä neuvottelemaan tarpeellisista muutoksista kauppakirjaan, kuitenkin molemminpuolisella oikeudella vetäytyä kaupanteosta, jos muutoksista ei päästä neuvotteluihin yhteisymmärrykseen.
- Muutoin noudatetaan oheisen esisopimusluonnoksen mukaisen kauppakirjaluonnoksen mukaisia ehtoja.
- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä teknisuontoisia muutoksia lopulliseen kauppakirjaan.
- Pöytäkirja tarkastetaan tämän päätöksen osalta heti; sekä päätös laitetaan täytäntöön Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 122 §:n mukaisesti lainvoimaa vailla olevana.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala ja kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn ajan

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.