

## Naantalin keskustan alueelta tontin 529-005-0006-0013 ostaminen

Kaupunginhallitus 24.04.2023 § 126  
417/10.00.01.03.00/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalo omistaa Naantalin keskustassa sijaitsevan Naantalin kaupungin Pappila-Maijamäen kaupunginosan korttelin 6 tontin 13 (Kiinteistötunnus 529-005-0006-0013). Tontilla sijaitsee hallinto- ja virastokäyttöön tarkoitettu 1980-luvun alun rakennus, joka on teknisen käyttöikänsä päässä. Lisäksi tontilla on samalta aikakaudelta peräisin oleva autotallirakennus.

Tontti on sisäasianministeriön 4.4.1979 vahvistaman Kreivinniityn asemakaavan (Ak-97) mukaista Hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (Yh), mutta tämä asemakaava on myöhemmin kumottu Naantalin kaupunginvaltuuston 9.2.2015 hyväksymässä Keskustakorttelien asemakaavamuutoksessa (Ak-334), jossa tontin alueelle osoitetaan korttelialueita Asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-10), Henkilöliikenneterminaalin (LHA) ja Autopaikkojen (LPA) käyttötarkoituksiin, sekä myös katu- ja Energiahuollon (ET) alueita.

Koska alueen kiinteistöomistus ei vastaa voimassa olevaa asemakaavaa, ei asemakaavamuutoksella Ak-334 muodostettuja tontteja voi lohkoa kaavaa vastaaviksi kiinteistöiksi. Täten tontit ovat myös automaattisesti rakennuskiellossa. Jotta tontteja voidaan luovuttaa rakennuskelpoisina kaavan mukaisina rakennuspaikkoina, täytyy alueen kiinteistöomistus olla selvitetty siten, että se vastaa voimassa olevaa asemakaavaa.

Vaikka Naantalin kaupunki omistaa Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalon osakekannan sataprosenttisesti, käsitellään maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistöjen lainhuutorekisterissä Kiinteistö Oy Naantalin Virastotaloa ja Naantalin kaupunkia eri yksiköinä. Lainhuudon siirtäminen lainhuutorekisteriin kirjatulta omistajalta toiselle ilman todennettavaa toimenpidettä ei ole mahdollista, vaan omistusoikeuden siirto tulee tehdä sellaisella tavalla, että omistusoikeuden saajalle voidaan myöntää maanmittauslaitoksen toimesta lainhuuto. Tämän vuoksi alueen kiinteistöomistuksen selvitys vaatii määrämuotoisen kiinteistökaupan, jossa Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalo luovuttaa Naantalin kaupungille tontin 529-005-0006-0013 ja sillä sijaitsevien rakennusten omistusoikeuden. Lainsäädäntö velvoittaa kaupungin tekemään kiinteistökaupan käypään arvoon, vaikka kiinteistökauppaa kohdistuukin käytännössä vain kaupunkikonsernin omistuksiin.

Tontti 529-005-0006-0013 on muodostusosa AL-10-tonteille 529-005-0013-0002, 529-005-0013-0005 ja 529-005-0014-0001. Näille muodostusosille kohdistuu rakennusoikeutta tonttien pinta-alojen kautta laskettuna yhteensä 5.118 krs-m<sup>2</sup>.

Koska kaupungilla on suunnitteilla luovuttaa alueelta ensi alkuun rakennuspaikka valtion tukemaan asuintuotantoon, on alueen maapohjan käypää arvoa laskettu tuetun asuintuotannon enimmäistonttihinnan, ns. ARA-arvon, kautta. ARA-hinnan suhteen tontti 529-005-0006-0013 sijaitsee vyöhykkeellä A: Hinta tapauskohtaisesti. Koska vyöhykeraja

vyöhykkeiden A ja B välillä on aivan tontin vieressä, voidaan olettaa, että tontin ARA-hinta on lähellä vyöhykkeen B arvoa 190 €/krs-m<sup>2</sup>. Tontin 529-005-0006-0013 rakennusoikeuden ARA-arvoksi on katsottu 200 €/krs-m<sup>2</sup>. Maapohjan arvoksi tulee täten 1.023.600 euroa.

- Oheismateriaali: Vahvistettu vuoden 2023 ARA-vyöhykehinnointelu

Tontille 529-005-0006-0013 osuvien muiden käyttötarkoitusten arvoksi on katsottu nolla euroa, koska näiden käyttötarkoitusten hyödyntäminen aiheuttaa merkittäviä kunnallisteknisiä kustannuksia mm. kadunrakentamisen muodossa. Samaten rakennukset on katsottu arvottomiksi, koska ne ovat teknisen käyttöikänsä päässä ja muutenkin suunniteltu purettaviksi. Rakennusten purkamisen tai vaihtoehtoisesti laajamittaisen saneerauksen aiheuttamat kustannukset ylittävät niiden tämänhetkisen teknisen käyvän arvon.

Tontin 529-005-0006-0013 kauppahinnaksi muodostuu täten 1.023.600 euroa.

Kaupan ollessa käytännössä kaupunkikonsernin sisäinen, voidaan kauppahinta suorittaa varojen siirtämisen sijaan nimellisarvoltaan kauppahinnan suuruisella velkakirjalla, koska kiinteistökaupasta maksettava suorite ei siirry kaupunkikonsernin ulkopuolelle. Velkakirjan mukainen velka ja saatava jäävät täten kaupungin sisäisiksi, jotka kuitenkin tulee huomioida konserniyksiköiden kirjanpidossa.

Kiinteistökauppa vaatii toteutuakseen sekä Naantalin kaupungin päätösvaltaisen toimielimen että Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalon yhtiökokouksen päätökset. Kaupungin osalta kiinteistökauppaan tulee osoittaa 1.023.600 euron lisämääräraha talousarvion investointiosaan; hallintopalvelujen hankkeeseen "Maanosto", sillä kiinteistökaupan kauppahinta on suurempi kuin maanhankintaan käytettävissä olevat myönnettyt varat. Lisämäärärahan tarpeen vuoksi kaupungin päätösvaltainen toimielin on Naantalin kaupunginvaltuusto.

- Oheismateriaali: Sijaintikartta ja asemakaavakarttaote

Kauppakirjaluonnos liitekarttoineen on liitteenä.

Liite 1, KH 24.4.2023

Talousjohtaja Heli Lähteenmäki on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus esittää Naantalin kaupunginvaltuustolle päätettäväksi, että:

- Naantalin kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalolta Naantalin kaupungin Pappila-Maijamäen kaupunginosan korttelin 6 tontin 13 (Kt. 529-005-0006-0013).
- Kauppahintana on 1.023.600 euroa.
- Kauppahinta suoritetaan Naantalin kaupungin Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalolle antamalla velkakirjalla.
- Kaupunginvaltuusto myöntää talousarvion investointiosalle; hallintopalvelujen hankkeeseen "Maanosto", 1.023.600 euron lisämäärärahan, joka käytetään tontin 529-005-0006-0013 kiinteistökaupassa.
- Kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen

lainvoimaistumisista.

- Muutoin noudatetaan oheisen kauppakirjaluonnoksen mukaisia ehtoja; sekä
- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä teknisluontoisia muutoksia kauppakirjaluonnokseen.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että jäsen Sirpa Hagsberg poistui yhteisöjäädinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli jäsenyys Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalon hallituksessa.

Merkittiin, että talousjohtaja Heli Lähteenmäki oli läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.