

Luonnonmaan Myllyalhosta määräalojen myyminen tiloista 529-405-0001-0090 ja 529-405-0001-0098

Kaupunginhallitus 29.05.2023 § 171
281/10.00.02.01/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Jouko Nieminen ja Päivi Kontola omistavat Luonnonmaalla Myllyalhon alueella Naantalin kaupungin Inttilän yksinäistalon tilan Myllypuro Rnro 1:53 (Kt. 529-405-0001-0053). Tilan käytössä olevista rakennuksista autotallirakennus on vuosia sijainnut suurelta osin tilojen 529-405-0001-0090 ja 529-405-0001-0098 puolella. Nämä tilat ovat Naantalin kaupungin omistuksessa. Pieneltä osin autotallirakennus ja sen käyttöön vaadittava lähiympäristö sijaitsee yksityisen tahon omistaman tilan 529-405-0001-0074 puolella.

Tilan omistajat ovat asiamiehen välityksellä lähettäneet kaupungille 14.3.2023 päivätyn kirjeen, jossa he anovat, että kaupunki myisi heille lisämaata autotallirakennuksen ympäriltä. Perusteluna esitetään kiinteistöomistuksen yhtenäistäminen todellisen käytön kanssa.

Ostettavaksi anottu alue on osoitettu 31.8.2012 voimaan tullessa Luonnonmaan ja Lapolan ym. saarien osayleiskaavan tarkistuksessa (Yk-Y9) Työpaikka-alueeksi (TP), jolle voidaan sijoittaa liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä, sekä pääkäyttötarkoituksen mukaisiin työpaikkatoimintoihin sopeutuvaa asumista. Alueella ei ole voimassa tai valmisteilla asemakaavaa, mutta alue on kuitenkin tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Naantalin kaupunki ei ole perinteisesti luovuttanut omistamiaan maa-alueita asemakaava-alueen ulkopuolelta muuta kuin tilannekohtaisesti 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 ostajan käytössä asuinrakennuspaikan osana; piha-alueena sekä alueena, jolla jo sijaitsee ostajan omistama rakennus suurelta osin. Voidaan myös olettaa, että myytävä määräala tulotisiin mahdollisessa tulevassa asemakaavassa joka tapauksessa osoittamaan todellisen maankäytön perusteella osaksi olemassa olevaa ostajien omistamaa tilaa; ts. asemakaavan yhteydessä muodostettavaa rakennuspaikkaa, vaikka kiinteistökauppaa ei tässä vaiheessa tehtäisikään.

Myytävä alue on rajattu siten, että alue käsittää ostajien käytössä olevan alueen kokonaisuudessaan, autotallirakennuksen ulkoseinät ovat yhden metrin etäisyydellä uudesta kiinteistörajasta, ja että myytävä alue muodostaa rajoiltaan yksitulkintaisen kokonaisuuden.

Kauppahinnan suhteen on Tekniset palvelut asettanut kaupan kohteen arvoksi 6 €/m². Tätä arvoa on viimeksi käytetty syksyllä 2022 myytäessä määräalaa rakennuspaikan lisämaaksi Luonnonmaan Kuivalahdessa (KV 10.10.2022 § 83). Yksityisten välisten kauppojen osalta vertailukaupaksi voi hakea samalta alueelta, Rymättyläntien toiselta puolen vuonna 2022 tehdystä haja-asutusalueen rakentamattoman rakennuspaikan kaupasta,

jossa arvo oli 13,80 €/m². Huomioiden, että kyseinen kauppa koski rakentamatonta rakennuspaikkaa, johon ei kohdistunut merkittäviä käytönrajoituksia, mutta tämä lisäaluekauppa koskee aluetta, joka on käytännössä vain tilan 529-401-0001-0053 omistajan hyödynnettävissä, on ero kysynnässä ilmeinen ja täten myös pääoma-arvoissa perusteltavissa.

Myytävien määräalojen pinta-alan ollessa yhteensä n. 229 m², muodostuu kauppahinnaksi 1.374 euroa. Kiinteistökaupan muut ehdot on esitetty oheisessa kauppakirjaluonnoksessa.

Koska alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, on päätösvaltainen toimielin Naantalin kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

Kauppakirjaluonnos ja liitekartta ovat liitteinä.

Liitteet 1 – 2, KH 29.5.2023

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta ja ote yleiskaavasta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi. että:

- Naantalin kaupunki myy Jouko Niemiselle ja Päivi Kontolalle määräalat tiloista 529-405-0001-0090 ja 529-405-0001-0090, pinta-alaltaan yhteensä n. 229 m², kauppakirjaluonnoksesta ilmenevin ehdoin.
- Määräalan myyntihinnaksi päätetään 1.374 euroa.
- Kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston myyntipäätöksestä lukien; sekä
- Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään kauppakirjaan vähäisiä teknisluonteisia muutoksia.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.