

Naantalin keskustan alueelta tontin ehdollinen varaaminen Naantalin Vuokrataloille

Kaupunginhallitus 19.06.2023 § 206
417/10.00.01.03.00/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalo ja Naantalin kaupunki on tekemässä kiinteistökaupan, jolla kaupunki ostaa Kiinteistö Oy:ltä Naantalin keskustassa sijaitsevan Naantalin kaupungin Pappila-Maijamäen kaupunginosan korttelin 6 tontin 13 (Kiinteistötunnus 529-005-0006-0013). Kiinteistökaupan jälkeen kaupungilla on kokonaan omistuksessaan Naantalin kaupunginvaltuuston 9.2.2015 hyväksymän Keskustakorttelien asemakaavamuutoksen (Ak-334) mukainen AL-10-korttelialue 14. Korttelialueen omistus on edellytyksenä tonttien muodostamiselle korttelialueelle.

Naantalin kaupunki ja Naantalin Vuokratalot Oy ovat suunnitelleet vuokratalokohteen toteuttamista kyseiselle korttelialueelle. Tämä kohde ei kuitenkaan käsittäisi koko korttelialuetta, vaan vain korttelialueen itäpuolisen rakennusalan tarvittavine piha-alueineen. Tämän vuoksi korttelialueelle tullaan muodostamaan kaksi erillistä tonttia, kunhan edellä mainittu edellytys tonttijaon suorittamiselle täyttyy.

Naantalin Vuokratalot Oy on esittänyt kaupungille pyynnön alueen varaamisesta, jotta he voisivat käynnistää rakennushankkeen tarkemman suunnittelun ja alustavan rahoitushaun. Alueen kiinteistönmuodostuksen ollessa keskeneräinen, ei varaamista voi tehdä esimerkiksi maanvuokrasopimuksen tavallista pidemmän allekirjoitusajan kautta. Varaaminen voidaan kuitenkin toteuttaa ehdollisena tonttivarauksena, jossa päätös tontin luovuttamisesta varaajalle voidaan tehdä ehtojen; tonttijako on suoritettu loppuun, täytyessä. Kaupungin maapoliittisen linjauksen mukaisesti keskustakorttelin asemakaavamuutoksella muodostetut tontit luovutetaan eteenpäin ainoastaan vuokraamalla, joten tonttivarauksopimuksessa kirjataan luovutustavaksi pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Koska kyseessä on ainoastaan ehdollinen sopimus tontin varaamisesta, vaatii tontin luovuttaminen vielä kaupunginhallituksen erillisen päätöksen tulevaisuudessa.

Koska kaupungilla ei tässä vaiheessa ole lainhuutoa Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalon tonttiin 529-005-0006-0013, joka on muodostusosa korttelialueelle 14 ja jonka ostamisesta päätettiin Naantalin kaupunginvaltuustossa 8.5.2023 § 26, on ehdollisessa tonttivarauksopimuksessa oltava osapuolena myös Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalo. On huomioitava, että ehdollisen tonttivarauksopimukseen kirjatun ehdon täytyminen vaatii sitä, ettei Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalolla ole enää omistusta alueella, vaan korttelin 14 alueelle on kokonaisuudessaan lainhuuto Naantalin kaupungilla. Tällöin mahdollisessa maanvuokrasopimuksessa ovat osapuolina vain Naantalin kaupunki ja Naantalin Vuokratalot Oy.

Liitteenä on luonnos ehdolliseksi tonttivaraussopimukseksi. Mikäli ehdolliseen tonttivaraussopimukseen kirjattu ehto täyttyy, valmistellaan päätettäväksi tonttia koskeva maanvuokrasopimus noudattaen kaupungin tavanomaisia tontinvuokrausehtoja sekä tonttivaraussopimukseen kirjattuja reunaehtoja: Tontti luovutetaan ainoastaan vuokraamalla pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vuokranhinnoittelun perusteella Asumisen Rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n hyväksymään hintatasoon. Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään lopulliseen tonttivaraussopimukseen vähäisiä teknisluontoisia muutoksia.

Ehdollisen tonttivaraussopimuksen liitekartalla on esitetty hahmotelma, minkälainen varattava tontti voisi olla. Lopullinen tontin ulottuvuus ratkaistaan kaupungin suorittamassa tonttijaossa, jossa korttelin 14 kahdesta rakennusalueesta ja niiden liitännäisalueista muodostetaan omat tonttinsa.

Ehdollisen tonttivaraussopimuksen tekemällä osapuolet pystyvät sitouttamaan toisensa hankkeeseen ennen maanvuokrasopimuksen tekemistä ja täten vahvistamaan tahtotilaa toteuttaa Naantalissa keskustaan korkeatasoinen vuokratalokohde. Ehdollinen tonttivaraussopimus mahdollistaa myös hankkeen tarkemman suunnittelun käynnistämisen.

Luonnos ehdolliseksi tonttivaraussopimukseksi liitekartoineen on liitteenä.

Liite 1, KH 19.6.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalissa kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalissa kaupunki hyväksyy ehdollisen tonttivaraussopimuksen kaupungin, Naantalissa Vuokratalot Oy:n ja Kiinteistö Oy Naantalissa Virastotalojen välillä, liitteenä olevan ehdollisen tonttivaraussopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään ehdolliseen tonttivaraussopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.; sekä

Ehdollinen tonttivaraussopimus on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että jäsen Tero Tavio poistui yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli hallituksen jäsenyys Naantalissa Vuokrataloyhtiössä.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.