

Suovuoren ratsastuskeskuksen asemakaava-alueen ALY/s-1-tontin 529-22-0020-0001 kiinteistökaupan esisopimus Unto Kauhanen Oy:lle

Kaupunginhallitus 14.08.2023 § 217
730/10.00.02.01/2023

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa

Osapuolet Naantalın kaupunki ja Juha Kauhanen Unto Kauhanen Oy:tä edustaen ovat kevään 2023 aikana neuvotelleet Naantalissa Myllärinmäki-Maskun kaupunginosassa os. Rämepsälänkatu 12 sijaitsevan, Naantalın kaupungin omistaman Suovuoren kartanon entisen talouskeskuksen, tontti 529-22-20-1 rakennuksineen, luovuttamisesta Unto Kauhanen Oy:lle (myöh. yhtiö).

Tontti on voimassa olevassa, Naantalın kaupunginvaltuuston 5.9.2011 hyväksymässä Suovuoren ratsastuskeskuksen asemakaavan muutoksessa (Ak-314) osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään (ALY/s-1).

Tontin pinta-ala on noin 8.389 m². Tontti on osoitettu tämän päätösesityksen liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen liitekartalla.

Tontilla sijaitsee asemakaavassa suojelluiksi osoitettuja, peruskorjauskuntoisia rakennuksia, joille on viimeisten vuosien aikana tehty vain välttämättömiä ylläpito- ja korjaustoimenpiteitä. Rakennukset ovat valmistuneet eri aikoina 1800-luvun alun ja 1920-luvun välillä. Rakennusten tarkat pinta-alat eivät ole tiedossa. Kohteella on harjoitettu ratsastustallitoimintaa vuoteen 2008 asti, minkä jälkeen se on ollut käyttämättömänä ja rakennukset tyhjillään. Tontille on kaavassa osoitettu erilliselle rakennusosalalla uudisrakennusoikeutta asuinrakennukselle 350 k-m².

Kaupunki järjesti vuoden 2012 lopussa kohteesta tarjouskilpailun, johon liittyen kaupunginhallitus oli vahvistanut kohteen pohjahinnaksi 200.000 euroa. Tarjouskilpailu päättyi tuloksettomana. Lisäksi kohteesta on vuonna 2017 annettu suunnitteluvaraus Esperi Care Oy:lle hoitokotihanketta varten. Myös tällöin kohteen lopullisen luovutuksen oli varausehtojen mukaisesti määrä perustua kaupunginhallituksen hinnoittelupäätöksen mukaiseen vähimmäishintaan 200.000 euroa. Kyseinen suunnitteluvaraus peruuntui.

Yhtiö on esittänyt kaupungille alustavan suunnitelman kohteen kehittämiseksi. Yhtiö on paitsi kustannuksellaan sitoutunut tontilla sijaitsevien suojelurakennusten kunnostamiseen myös halukas toteuttamaan tontille uudisrakentamista. Suunnitelmassa, jota on pyritty kehittämään osapuolten välisin neuvotteluin, tontille on kaavailtu yhteisöllistä, perinnerakentamistyylistä asumista yhteiskäyttöisine alueineen sekä kohdetta että laajemmin aluetta palvelevia muita toimintoja. Yhtiön kohteelle kaavailema suunnitelma edellyttää voimassa olevasta asemakaavasta poikkeamista. Suunnitelman mukaiset uudisrakennusosalat, suunnitelman sisältämät suojeltujen ja uudisrakennusten toiminnot sekä

yleisen kulkuyhteyden että muiden kulkuyhteyksien sijainti on osoitettu tämän päätösesityksen oheismateriaalina olevassa suunnitelmassa. Kaupungin teknisten palvelujen näkemyksen mukaan kohde on mielekästä luovuttaa esitettyjen suunnitelmien perusteella yhtiölle. Suunnitelmien toteuttamisen edellyttämän poikkeamispäätöksen vuoksi luovutus myymällä on perusteltua toteuttaa esisopimusmuotoisena. Luovutus mahdollistaa suojellun vanhan rakennuskannan saneerauksen ja rakennusten luontevan uusiokäytön ympäristön siistiytyessä ja lähivirkistysalueiden palvelutarjontaa tukien. Kaupunki ei luovutuksen jälkeen myöskään vastaa kohteen rakennusten valvonnasta ja juoksevista ylläpitokuluista. Kohteen aiempi kilpailutushistoria ja vallitseva kiinteistömarkkinoiden tilanne ei puolla tarjouskilpailun järjestämistä.

Esisopimus

Osapuolten neuvotteleman kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti kauppa ehdotetaan tehtäväksi kun:

- Yhtiön kaupan kohteesta laatimien suunnitelmien toteuttamisen edellyttämä poikkeamispäätös on tullut myönnetyksi ja lainvoimaistunut.

Esisopimuksen tultua allekirjoitetuksi yhtiö sitoutuu toimittamaan 30.11.2023 mennessä Naantalın kaupungille kaupan kohteeseen kohdistuvan ja esitettyjen suunnitelmien suunnitteluratkaisujen edellyttämän poikkeamishakemuksen. Yhtiön tulee hyväksyttää lopullinen suunnitelmansa kaupungilla ennen poikkeamishakemuksen toimittamista sekä tarvittaessa tarkentaa hakemustaan rakennusvalvontaviranomaisen ohjeiden mukaisesti.

Esisopimus katsotaan purkautuneeksi, eikä kummallakaan osapuolella ole toisiaan kohtaan mitään vaatimuksia, mikäli:

- Naantalın kaupunki ei myönnä yhtiölle em. hakemusta koskevaa poikkeamispäätöstä ja/tai päätös ei tule lainvoimaiseksi.

Esisopimus on muutoin voimassa sen tarkoittaman kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka, kuitenkin enintään 31.12.2024 asti, ellei määräaika osapuolten yhteisellä suostumuksella pidennetä. Mikäli kaupan edellytykset kaikkienensa täyttyvät, allekirjoitetaan lopullinen kauppakirja viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun osapuolet ovat yhdessä todenneet kaupan edellytysten kaikkienensa toteutuneen. Lopulliset kauppakirjaehdot tulevat sisältämään yhtiön korjaus- ja rakentamisvelvoitteet koskien olemassa olevien rakennusten peruskorjausta sekä uudisrakentamista. Lopullisten kauppakirjaehtojen mukaisesti osapuolet sopivat myös muun muassa kohdetta ja alueen yleistä käyttöä palvelevista kulkuyhteyksistä toteuttamis- ja ylläpitovelvoitteineen.

Kohteen kauppahinta, 100.000 euroa, perustuu ulkopuolisen ja riippumattoman arvioitsijan (Catella Property Oy 28.4.2023) näkemykseen kohteen kauppahinnasta. Suojeltujen rakennusten peruskorjaaminen on normaalia vaativampaa ja tyyppillisesti myös kalliimpaa, mikä on huomioitu arviossa. Arvioitsijan näkemys vastaa kaupungin teknisten palveluiden maankäyttöosaston omiin tarkasteluihin perustuvaa käsitystä kohteen käyvästä markkina-arvosta.

Kiinteistökaupan esisopimus on tämän päätösesityksen liitteenä ja arviolausunto oheismateriaalina.

Liite 1, KH 14.8.2023

Oheismateriaali

- 1: Suunnitelma alueen kehittämiseksi (Salainen: Julkisuuslaki (621/1999) § 24.1, kohta 20.)
- Oheismateriaali 2: Arviolausunto (Salainen: Julkisuuslaki § 24.1, kohta 17.)

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus:

- Päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen Naantalin kaupungin ja Unto Kauhanen Oy:n välillä. Esisopimus on laadittu ALY-tontin 529-22-20-1, os. Rämepsälänkatu 12, kehittämiseksi ja luovuttamiseksi Oheismateriaalissa 1 esitetyn alustavan suunnitelman mukaiseen käyttöön. Lopullinen kauppa edellyttää suunnitelman mahdollista tarkentamista sekä sen toteuttamisen edellyttämää lainvoimaista poikkeamispäätöstä.
- Kaupunginjohtaja valtuutetaan tarvittaessa tekemään liitteenä olevaan esisopimukseen ja sen tarkoittaman kaupan ehtoihin vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Tämän päätöksen perusteella laadittava esisopimus on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa siitä päivästä lukien, jolloin Naantalin kaupunki on ilmoittanut Unto Kauhanen Oy:lle / Juha Kauhaselle, että esisopimus on kaupungin puolesta allekirjoitettavissa. Muussa tapauksessa tämä päätös katsotaan rauenneeksi.

Osapuolet sopivat erikseen kohteella olevien rakennusten sisätiloissa olevien roskien ja irtaimen pois siivoamisesta, joka on kaupungin vastuulla.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.