

Kiinteistökaupat Virpi-Porhonkallion alueelta asemakaavan mukaisten katu- ja tonttialueiden toteuttamiseksi

Kaupunginhallitus 26.02.2024 § 50
169/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, 15.2.2024

Naantalin kaupunki on neuvotellut tilojen 529-406-0002-0030, 529-406-0002-0031 ja 529-406-0002-0064 omistajien kanssa vapaaehtoisista kiinteistökaupoista Luonnonmaalla Virpin kaupunginosassa sijaitsevien eräiden maa-alueiden suhteen, sillä Naantalin kaupunginvaltuuston 6.6.2022 hyväksymän Porhonkallion-Virpin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Ak-336) seurauksena kiinteistörajat eivät enää täysin vastaa kaavassa osoitettuja käyttötarkoitusalueita. Tämä tilanne koskee lähinnä Virventien itäpuolista korttelialuetta, jossa muutettiin kaavaa siten, että uuden Virvenpolun kevyen liikenteen väylällä mahdollistettiin alikulun rakentaminen Rymättylängtien alitse ja muutettiin käyttötarkoitusalueiden rajauksia vastaamaan todellista tilannetta. Naantalin kaupunki on saamassa valtiolta avustusta alikulun toteuttamiseen 200.000 euroa

Kaupungilla on suuri intressi päästä nopeaan ratkaisuun maa-alueiden omistuksen suhteen Virventien ympäristössä, sillä Rymättylängtien alittavan alikulutunnelin työt ovat tarpeen aloittaa pikaisesti. Töiden aloittaminen edellyttää selvyyttä alueen omistuksen osalta. Vaikka kaupungilla onkin mahdollisuus käyttää Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla lunastustoimitusta katualueiden osalta, on sopimukseen perustuva vapaaehtoinen maakauppa nopeampi ratkaisu. Lunastustoimitusprosessiin on toki kiireellisiä tapauksia varten kirjattu ennakkohaltuunotto-oikeus, mutta tämä oikeus vaatii silti lunastustoimikunnan suorittaman haltuunottokatselmuksen, ennakkohaltuunottoluvan myöntämisen sekä mahdollisten ennakkokorvausten maksaminen. Tämän prosessin kestoaika on helposti useampia kuukausia, joten vapaaehtoinen kauppa on myös ennakkohaltuunottoa nopeampi tapa päästä haluttuun lopputulokseen ja tässä tapauksessa siten perusteltu.

Neuvotteluissa on sovittu seuraavaa:

1. Kaupunki ostaa katualueeksi osoitetun määrällän tilasta 529-406-0002-0030.

Asemakaavan muutoksessa osoitettiin Virventien ja Rymättylängtien pohjoispuolisen alueen välille uusi Virvenpolku- niminen kevyen liikenteen väylä, jota pitkin voidaan toteuttaa alikulku Rymättylängtien alitse. Tästä kaavan mukaisesta katualueesta kuuluu vielä n. 270 m²:n suuruinen alue yksityisomisteiseen tilaan 529-406-0002-0030.

Vaikka määräala onkin osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa katualueeksi, tulee alueen arvo käsitellä sen mukaan, mikä sen käyttötarkoitukseksi oli osoitettu poistuneessa asemakaavassa. Ympäristöministeriön 20.9.1991 vahvistamassa Porhonkallion asemakaavassa (Ak-202) käyttötarkoitukseksi oli osoitettu Loma-asuntojen korttelialue (RA). Täten ei myöskään Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus tule sovellettavaksi.

Maankäyttöosasto on tarkastellut vuosina 2020-2023 Isokylän ja Porhonkallion alueella tehtyjen rakentamattomien tonttien maapohjan arvoa tehdyissä kiinteistökaupoissa ja muodostanut näiden perusteella elinkustannusindeksikorjatun mediaaniarvon noin 92 €/m² maapohjan neliöhinnalle. Kun käyttötarkoitus oli poistuneessa asemakaavassa osoitettu loma-asunnoille, on mediaaniarvoon tehty korjaus alaspäin, koska loma-asunnoksi tarkoitetun maapohjan arvo on lähtökohtaisesti alempi kuin vakituisen asumiseen tarkoitetun maapohjan arvo. Huomioiden, että kaupunki on Isokylän ja Virpi-Porhonkallion alueilla järjestäen myöntänyt poikkeuslupia vakituisen asumiseen RA-tonteilla, ei arvoeron tässä tapauksessa katsottu olevan merkittävä. RA-tontin arvo katsottiin olevan hieman vajaa 80 % vakituisen asumiseen tarkoitetun tontin arvosta. Määräalan kauppahinnaksi on edellä selostetun perusteella sovittu 19.500 euroa, joka vastaa alueen käypää arvoa.

2. Kaupunki myy määräalan tilasta 529-406-0002-0081 tonttien muodostusosaksi.

Jotta tontti 529-125-0004-0002 voidaan muodostaa, tulee kaupungin myydä määräalana tontin muodostusosa tilasta 529-406-0002-0081. Määräalan pinta-ala on n. 210 m², sisältäen myös vähäisen muodostusosan tontista 529-125-0004-0003. Edellisen kohdan mediaaniarvon perusteella kauppahinnaksi on sovittu 19.500 euroa, joka vastaa alueen käypää arvoa.

3. Kaupunki tekee vaihtokirjan Virventien sekä Särkänsalmentien katualueista ja tontin 529-125-0004-0003 muodostusosasta.

Asemakaavan muutoksen seurauksena tila 529-406-0002-0031 ulottuu vähäisiltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle Virventien ja Särkänsalmentien katualueille. Toisaalta jotta tilasta 529-406-0002-0031 voidaan muodostaa asemakaavan mukainen tontti 529-125-0004-0003, tulee siihen liittää vähäinen määräala kaupungin omistamasta tilasta 529-406-0002-0081.

Huomioiden, että tilan 529-406-0002-0031 katualueeksi osoitetun määräalan arvo tulee määrittellä poistuneen asemakaavan mukaisena RA-alueena, on maankäyttöosasto katsonut, että tämän määräalan ja tilasta 529-406-0002-0081 tontinmuodostamiseen tarvittavan määräalan arvot vastaavat likimääräisesti toisiaan, jolloin määrääloista voidaan tehdä vaihtokirja, jonka yhteydessä ei suoriteta vastiketta puoleen tai toiseen.

Kauppakirjojen ja vaihtokirjan teoista huolimatta tontin 529-125-0004-0003 muodostaminen tulee edelleen vaatimaan kaupan tontin muodostusosasta tilojen 529-406-0002-0031 ja 529-406-0002-0064 omistajien kesken, mutta tämä on yksityisten maanomistajien välinen keskinäinen asia, johon kaupunki ei voi puuttua.

Tilan 529-406-0002-0030 määräalan ostoon ehdotetaan käytettäväksi kaupungin investointiosaan kohtaan hallintopalvelut, maanosto; osoitettua määrärahaa.

Liitteinä Kauppakirjaluonnos tilan 529-406-0002-0030 määräalasta liitekarttoineen, Kauppakirjaluonnos tilan 529-406-0002-0081 määräalasta liitekarttoineen ja Vaihtokirjaluonnos koskien määrääloja tilasta 529-406-0002-0031 ja tilasta 529-406-0002-0081 liitekarttoineen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki ostaa noin 270 m²:n määräalan Naantalin kaupungin Isokylän kylän tilasta Kalliola Rnro 2:30 (Kt. 529-406-0002-0030) 19.500 euron kauppahintaan, liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.
- Naantalin kaupunki myy noin 210 m²:n määräalan Naantalin kaupungin Isokylän kylän tilasta Virpi Rnro 2:81 (Kt. 529-406-0002-0081) 19.500 euron kauppahintaan, liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.
- Naantalin kaupunki tekee vastikkeettoman vaihtokirjan, jolla kaupunki saa n. 47 m²:n määräalan Naantalin kaupungin Isokylän kylän tilasta Haapamäki Rnro 2:31 (Kt. 529-406-0002-0031) ja luovuttaa noin 43 m²:n määräalan Naantalin kaupungin Isokylän kylän tilasta Virpi Rnro 2:81 (Kt. 529-406-0002-0081) liitteenä olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.
- Kauppakirjat ja vaihtokirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.
- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä teknisuontoisia muutoksia kauppakirjaluonnoksiin ja vaihtokirjaluonnokseen.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.