

Merimaskun Hellemaan alueelta määräalan ostaminen tilasta 529-484-0009-0166

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 364
1185/10.00.01.03.00/2023

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalın kaupunki on neuvotellut Naantalın kaupungin Taattisten kylän tilan Taattinen Rnro 9:166 (Kt. 529-484-0009-0166) omistajien kanssa määräalan ostamisesta Merimaskun Hellemaan alueelta.

Neuvoteltu määräala on pinta-alaltaan noin 6.200 m². Noin 1.636 m²:n osalta määräalalla on voimassa Merimaskun kunnanvaltuuston 21.5.1990 hyväksymä Taattistenjärven alueen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (Ak-M6), jossa määräala on osoitettu suojaviheralueeksi (EV), lähivirkistysalueeksi (VL) ja Leppäläntie-nimiseksi katualueeksi. Muilta osin määräalalla on voimassa Merimaskun kunnanvaltuuston 27.2.2006 hyväksymä Merimaskun yleiskaava ja yleiskaavan tarkistus (Yk-M2), jossa määräala on osoitettu asuntoalueeksi taaja-asutusalueella (AC) sekä kevyen liikenteen väyläksi ja tiealueeksi. Noin 598 m²:n suuruisen erillisen palstan alueella on valmisteilla Muurila-Hellemaan asemakaava (Ak-316). Tämä palsta on entinen hiekanottoaika.

Kaavan suojaviheralueelle Merimaskuntien ja Hellemaantien risteyksen lähistölle on kiinteistön omistajan ja kolmannen osapuolen välisen sopimuksen perusteella perustettu pysyvä käyttöoikeus johtoaletta varten. Tällä käyttöoikeusalueella sijaitsee kolmannen osapuolen omistama muuntamorakennus. Määräalan kauppakirjaan on kirjattu, että ostaja hyväksyy käyttöoikeussopimuksen oikeuksineen ja sitoutuu ottamaan sopimuksen mukaiset veloitteet määräalan osalta vastattavakseen sekä ilmoittamaan sopimuksen osapuolen muutoksesta pysyvän käyttöoikeuden haltijalle.

Neuvotteluissa on päädytty siihen, että kaupunki ostaa määräalan 5.181 euron kauppahintaan. Kauppahinnan muodostamisessa on huomioitu, että suuri osa alueesta on nyt ja todennäköisesti tulevaisuudessakin tiealueena. Alueen hankkiminen on silti tarpeellista, sillä kaupungilla on peruste hankkia omistukseensa kaavassa osoitetut katu- ja muut yleiset alueet. Hellemaantien sisällyttäminen kauppaan on tarpeen, koska täten saadaan käytössä oleva tiealue kaupungin omistukseen jo ennen kuin se tulevissa asemakaavoissa suurella todennäköisyydellä kaavoitetaan katualueeksi. Tulevan katualueen omistaminen jo ennen kaavoitusta helpottaa kaavoituksessa esiin tulevien korvausvelvollisuuksien käsittelyä. Erillisen entisen hiekanottoaikalistan hankkiminen tässä yhteydessä on normaalia kaupungin raakamaan hankintaa. Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta ja määräalan lohkomisesta koituvista kustannuksista. Määräala luovutetaan vapaana kiinnityksistä.

Määräalan ostoon ehdotetaan käytettäväksi kaupungin investointiosaan kohtaan hallintopalvelut, maanosto; osoitettua määrärahaa.

Kauppakirjaluonnos ja kartta ovat liitteenä.

Liite 1, KH 18.12.2023

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki ostaa Karin ja Markku Aaltoselta noin 6.200 m²:n suuruisen, liitekartalla osoitetun määräalan Naantalin kaupungin Taattisten kylän tilasta Taattinen Rnro 9:166 (Kt. 529-484-0009-0166).
- Kauppahintana on 5.181 euroa
- Kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.
- Muutoin noudatetaan oheisen kauppakirjaluonnoksen mukaisia ehtoja; sekä
- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä teknisluontoisia muutoksia kauppakirjaluonnokseen.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 25.03.2024 § 90
1185/10.00.01.03.00/2023

Valmistelija

Valmistelija: Maankäyttöinsööri Matti Kotiniemi, 13.3.3024

Naantalin kaupunginhallitus päätti 18.12.2023 § 364 ostaa noin 6.200 m²:n suuruisen määräalan Naantalin kaupungin Taattisten kylä tilasta Taattinen Rnro 9:166 (Kt. 529-484-0009-0166), kauppahintaan 5.181 euroa. Kaupunginhallituksen päätös on lainvoimainen, mutta kauppakirjaa ei ole vielä allekirjoitettu.

Kaupunki kävi tilanomistajien kanssa tuolloin neuvotteluja myös Merimaskuntien ja Hellemaantien väliin jäävän suuruudeltaan n. 1,66 hehtaarin alueen ostamisesta kaupungille. Alue voidaan nähdä potentiaalisena raakamaana, sillä Alueella on voimassa Merimaskun kunnanvaltuuston 27.2.2006 hyväksymä Merimaskun yleiskaava ja yleiskaavan tarkistus (Yk-M2), jossa alue on osoitettu asuntoalueeksi taaja-asutusalueella (AC). Vireillä oleva Helteenahon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (Ak-316) rajausta on 8.2.2024 päivättyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa laajennettu siten, että kaavan alue kattaa myös nyt kyseessä olevan alueen siltä osin kuin sillä ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Neuvotteluja jatkettiin talven 2024 aikana, jolloin päästiin yhteisymmärrykseen raakamaa-alueen hinnoittelusta. Kaupunki ja tilanomistajat hyväksyivät alueen arvoksi 50.000 euroa (n. 3 €/m²). Alueen arvo vastaa Merimaskun alueella tehtyjä muita raakamaahankintoja ottaen huomioon alueen sijainti, osittain valmis kunnallistekniikka ja tieverkko sekä yleiskaavassa osoitettu käyttötarkoitus.

Kiinteistökauppa tilanomistajien kanssa on tarkoituksenmukaisinta toteuttaa yhdellä kiinteistönluovutuksella, minkä vuoksi nyt tehtävä päätös kattaa myös aiemman päätöksen mukaisen määräalan. Ostettavan määräalan pinta-alaksi muodostuu yhteensä n. 2,28 ha ja kauppahinnaksi 55.181 euroa. Määräalan ostoon ehdotetaan käytettäväksi kaupungin investointiosaan kohtaan hallintopalvelut, maanosto; osoitettua määrärahaa.

Kauppakirjaluonnos ja kartta ovat liitteenä.

Liite 1, KH 25.3.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki ostaa Karin ja Markku Aaltoselta noin 2,28 hehtaarin suuruisen, liitekartalla osoitetun määräalan Naantalin kaupungin Taattisten kylän tilasta Taattinen Rnro 9:166 (Kt. 529-484-0009-0166).
- Kauppahintana on 55.181 euroa
- Kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.
- Muutoin noudatetaan oheisen kauppakirjaluonnoksen mukaisia ehtoja; sekä
- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä teknisluontoisia muutoksia kauppakirjaluonnokseen.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.