

## Velkuan Teersalon tilan Jussila 529-564-0004-0102 määräalan ja sillä sijaitsevan kalastuslaiturin myyminen FSD Group Oy:lle

Kaupunginhallitus 29.04.2024 § 125  
382/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Osapuolet Naantalın kaupunki ja FSD Group Oy ovat neuvotelleet syksyllä 2023 ja keväällä 2024 Velkuan Teersalossa sijaitsevan, kaupungin omistaman laituralueen myymisestä FSD Group Oy:lle. Kaupan kohteena olevan tilan Jussila 529-564-4-102 määräalan, os. Velkuantie 1626, pinta-ala on noin 1100 m<sup>2</sup>. Kohteen pinta-alasta noin 700 m<sup>2</sup> on Palvanaukon vesialuetta.

Kaupan kohde on osoitettu Velkuan kunnanvaltuuston 28.5.2007 hyväksymässä, voimassa olevassa Teersalon rannan asemakaavassa (Ak-V3) kalasatama-alueeksi (LS), jolle on kaavassa osoitettu huolto- ja myymälärakennuksen rakennusala 50 k-m<sup>2</sup> (hr). Velkuan yleiskaavassa (Yk\_V1\_1) vuodelta 1997 alue on osoitettu liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (KLT).

Kaupan kohteeseen sisältyy betonirakenteinen paalutettu kalastuslaituri. Kohteelle sijoittuu osittain ostajan omistamalle naapurikiinteistölle 529-564-3-16 sijoittuva teollisuus- ja varistorakennuksen osa, joka ei sisälly kauppaan.

Kaupungin maankäytön ja yhdyskuntatekniikan osastoiden tekemien selvitysten perusteella kaupungilla ei ole käyttöä entiselle kalastuslaituralueelle, joka sijoittuu maanpuoleiselta osin ostajan jo omistaman naapurikiinteistön rajoja vasten, ja jolla sijaitsee ostajan omistamalle naapurikiinteistölle osin sijoittuvan rakennuksen osa. Kalasatama-alueen kulkuyhteys on osoitettu asemakaavassa ostajan omistaman naapuritontin kautta.

Ostaja on sitoutunut kunnostamaan kohteella sijaitsevan ja tämän käytössä olleen peruskorjauskuntoisen laiturin osana rannan liiketoiminnan kehittämistä. Maanomistuksen ja kiinteistöjaotuksen yhtenäistäminen tukevat voimassa olevan asemakaavan toteuttamista ja alueen kehittämistä asemakaavan tarkoittamalla tavalla.

Koska kohde ei ole ollut vapaasti tarjolla, tulee sen käypä hinnoittelu selvittää luotettavasti. Tähän tarkoitukseen voidaan käyttää ulkopuolista, puolueetonta asiantuntijaa sekä edustavia vertailukauppoja.

Kohteen maapohjan hinnoittelu perustuu asemakaavassa osoitetun huolto- ja myymälärakennusoikeuden arvoon, jota on arvioitu OP-Kodin vuonna 2023 Teersalossa sijaitsevasta AL-tontista, os. Velkuantie 1624, laatiman arviolausunnon (80 €/k-m<sup>2</sup>) perusteella.

Myymlärakennusoikeuden (50 k-m<sup>2</sup>) arvoksi on määritelty 4.000 € (80 €/m<sup>2</sup>).

Kohteeseen sisältyy vesialuetta, jonka markkina on varsin rajattu, sillä vesialueilla ole tunnistettavissa yhtä selkeää päämarkkinaa. Vesialueita luovutetaan usein esimerkiksi suojelu- tai virkistystarkoituksiin taikka venevalkama- tai satama-alueina; toisinaan myös muodostettavien kiinteistöjen osina. Tyypillisesi vesialueet vaihtavat omistusta muun kiinteistön myynnin ohessa osana laajempaa myytävää kokonaisuutta olematta itse kaupankäynnin kohteina.

Naantalin kaupunki osti Naantalin seurakuntayhtymältä keskustan tuntumassa vesialuetta osana virkistysalueiden kauppaa vuonna 2019 (0,07 €/m<sup>2</sup>), Fortum Power & Heat Oy myi Naantalin kaupungille vesialuetta osana virkistysalueiden kauppaa vuonna 2022 Luolalanjärveltä (0,13 €/m<sup>2</sup>) ja Kultaranta Resort Oy luovutti vesialueita Naantalin kaupungille Luonnonmaan Virpi-Porhon alueella osana kiinteistömuodostusta vuonna 2022 vastikkeetta (0 €/m<sup>2</sup>).

Toisaalta Catella Property Oy:n asuntomessualueen venesatama-/venevalkama-alueesta (LV-4) vuonna 2020 laatimassa arviokirjassa yhtenä vertailukohteena vesialueen arvoa määritettäessä oli Turun Hirvensalossa vuonna 2019 luovutettu venevalkama-alueen vesialue (3,03 €/m<sup>2</sup>).

Kohteen käyttötarkoitus laiturialueena huomioiden vesialueen arvoksi on määritetty 2.100 euroa (3,0 €/m<sup>2</sup>).

Osapuolet ovat oheisen tarkastelun ja neuvotteluiden päätteeksi päätyneet kohteen osalta yhteiskauppahintaan 10.000 €. Hinnoittelussa on huomioitu kohteen osana luovutettava peruskorjauskuntoinen betonilaituri ja laiturin kunnostamisen edellyttämät kustannukset.

Kauppan kohde on osoitettu liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen kartalla.

Liite 1, KH 29.4.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää:  
- että Naantalin kaupunki myy FSD Group Oy:lle tilan Jussila 529-564-0004-0102 määräalan ja sillä sijaitsevat rakennelmat liitteen 1 mukaisen kauppakirjan ehdoin;  
- että kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta; muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa; ja  
- että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään kauppakirjaan vähäisiä teknisluontoisia muutoksia.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.