

## Aaslaluodosta määrään myyminen tilasta 529-550-0003-0030 valtiolle luonnonsuojelutarkoituksiin

Kaupunginhallitus 29.04.2024 § 126  
1166/10.00.02.01/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Suomen valtio on toimittanut Naantalin kaupungille 5.2.2024 päivätyn tarjouksen luonnonsuojelualueen perustamiseksi Aaslaluotoon. Valtion esittämä tarjous koskee noin 19,61 hehtaarin määrää alaa kaupungin omistamasta Naantalin kaupungin Vanhakylän kylän tilasta Granni Rnro 3:30 (Kt. 529-550-0003-0030) sekä osuutta 0,03174/1,00000 yhteisestä vesialueesta 529-550-0876-0003.

Kohde on osa Natura-ohjelmaa Aasla-Kramppi (FI0200038). Kohde rajautuu idässä yksityiseen luonnonsuojelualueeseen Aasla-Kramppi (YSA206053) ja lännessä Siianpäänjärven luonnonsuojelualueeseen (YSA206265). Alueella on voimassa Rymättylän kunnanvaltuuston 1.6.2006 § 25 hyväksymä Eteläisen saariston osayleiskaava Airismaa-Aasla (Yk-R4a), jossa kohde on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL), valtaosaltaan tarkennettu nat-merkinnällä (Natura 2000-verkoston kuuluva tai siihen ehdotettu alue).

Tarjous esitettiin vaihtoehtoisena siten, että joko valtio ostaa kohteen luonnonsuojelutarkoituksiin tai kohteelle perustetaan yksityinen luonnonsuojelualue. Mikäli alue ostettaisiin, olisi kauppahintana 130.000 euroa, mikä perustuu alueen metsätaloudelliseen arvoon. Valtio vastaisi kaupan valmistelusta ja alueen (määräala) erottamisesta aiheutuvista kustannuksista. Määräala luovutettaisiin velkakiinnityksistä ja niihin verrattavista rasituksista vapaana. Mikäli alueelle vaihtoehtoisesti perustettaisiin yksityinen luonnonsuojelualue, tulisi kaupungin tehdä hakemus luonnonsuojelualueen perustamisesta ja sopia valtion kanssa alueen rauhoitusmääräyksistä. Yksityisen luonnonsuojelualueen perustamisesta ei valtio tarjoaisi tässä tapauksessa korvausta.

Tarjouksen tekijä, Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, pyytää kaupungin kannanottoa 5.5.2024 mennessä.

Kaupungin asiantuntijat ovat tarkastelleet vaihtoehtojen tarkoituksenmukaisuutta. Yksityisen luonnonsuojelualueen etuna on se, että alue jää kaupungin omistukseen. Kuitenkin alueen käyttömahdollisuudet ovat kaupungin omistuksessa vähäiset, sillä voimassa oleva kaava ja Natura-alue estävät alueen käyttämisen muuna kuin luonnonsuojelualueena. Alueen arvo onkin lähinnä virkistyskäyttöinen, joka tulee säilymään myös siinä tapauksessa, että alue myydään valtiolle. Mahdollisena etuna valmistelussa nousi esiin myös toimiminen hiilinieluna ja korvaavana alueena rakentamisen alle esim. Luonnonmaalla jääville alueille, mutta koska Grannin alue ei ole sellainen alue, jota voisi ajatella ennallistettavan, todettiin nämä mahdolliset edut vähäisiksi.

Em. seikkojen nojalla todettiin, että kaupunki ei saisi yksityisestä luonnonsuojelualueesta suurta etua, mutta haittana vaihtoehtoiseen

toimintatapaan, alueen myyminen, verrattuna koituisi se, että kauppahinnan mukainen korvaus 130.000 euroa jäisi saamatta. Tämän vuoksi valtion tarjous kohteen ostamisesta katsottiin vaihtoehtoista paremmaksi.

Alueen myynnillä voitaisiin myös rahoittaa ympäristön kestävää hoitoa koskevia toimenpiteitä; esimerkiksi biodiversiteetin ylläpitämistä ja virkistysalueiden kehittämistä. Tämän vuoksi ehdotetaan, että kaupungin asiantuntijat käyvät läpi potentiaaliset käyttökohteet ja ehdotus myynnistä saatavien varojen käytölle tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi sen jälkeen, kun kiinteistökauppa on tehty. Alustavassa valmistelussa käyttökohteiksi on tunnistettu kaupungin viheryksikön sekä ympäristönsuojelun osalta mm.:

- Kaupungin mailla olevien perinnebiotooppien hoitokulut vuosina 2024-2028.
- Uusielinympäristöjen perustaminen ja hoito 2025-2030.
- Viialanjärven ja Luikkionvuoren luonnonsuojelualueen perustamisedellytysten selvittäminen sekä mahdolliset hallintokulut.
- Viialanjärven luontopolun kunnostaminen.

Kiinteistökaupassa saataville varoille osoitetaan taikka niitä varten perustetaan oma kustannuspaikkansa, jolle alustavan valmistelun mukaiset tai muut tulevat käyttökohteet kohdennetaan. Varoja hyödynnetään useamman vuoden aikana. Varoista tulee ennen käyttöä vähentää myydyn maa-alueen kirjanpitoarvo, jolloin käytettäväksi varallisuusarvoksi muodostuu kaupan myyntivoitto. Kohteen kirjanpitoarvon ollessa nimellinen, myyntivoitto poikkeaa summaltaan vain vähän kokonaisuudessaan kaupasta saatavista varoista.

Ostotarjouksen mukaan myytävä määräala saisi osuuden 0,03174/1,00000 yhteisestä vesialueesta 529-550-0876-0003. Tilalle 529-550-0003-0030 kuuluva osuus on 0,312591/1,000000. Määräalalle haluttu osuus on laskettu sen mukaan, miten yhteinen vesialue sijoittuu Natura-alueelle. Yhteisen vesialueen pinta-ala on noin 49 hehtaaria, josta Natura-alueelle sijoittuu noin 4,9 hehtaaria. Kiinteistötekniisesti ei ole mahdollista luovuttaa osuutta yhteisestä alueesta siten, että se kohdistuisi vain tiettyyn sijaintiin yhteisestä alueesta, vaan mikäli osuus yhteisestä alueesta luovutetaan, koskee se yhteisen alueen jokaista osaa, jokaista neliometriä. Vaikka Naantalin kaupunki myisikin ostotarjouksen mukaisen määräalan, jää tilaan 529-550-0003-0030 edelleen yhteiseen vesialueeseen 529-550-0876-0003 rajoittuva palsta vanhan tilankeskuksen länsipuolella, minkä vuoksi osuuden säilyttäminen yhtenäisesti kantatilalla on erittäin perusteltua. Huomioiden lisäksi, että yhteisellä alueella on tällä hetkellä 22 osakastilaa, ei sillä, että kaupunki pitää osuuden itsellään kokonaan, nykytilanteessa ole merkitystä yhteisen alueen käyttöön luonnonsuojelutarkoituksiin siltä osin kuin se sijoittuu Natura-alueelle.

Kaupungin asiantuntijat katsovatkin, että lopullista kauppakirjaa laadittaessa on tärkeää kirjata, että luovutettava määräala ei saa osuuksia kantatilan osuuksiin yhteisistä alueista. Hyväksyttävänä toimintatapana voidaan esittää, että kaupunki sitoutuu olemaan vaatimatta korvausta osuudesta yhteiseen vesialueeseen, mikäli Natura-alueesta tulevaisuudessa muodostetaan oma kiinteistöyksikkönsä, johon lunastetaan aluetta yhteisestä vesialueesta 529-550-0873-0003.

Oheismateriaali:

- Valtion tarjous luonnonsuojelualueen perustamiseksi, 5.2.2024
- Kartta, joka esittää yhteisen vesialueen 529-550-0873-0003 ja Natura-alueet.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että:

- Naantalin kaupunki hyväksyy Suomen valtion tekemän tarjouksen siltä osin, että valtio ostaa luonnonsuojelutarkoituksiin noin 19,61 hehtaarin suuruisen määräalan Naantalin kaupungin Vanhakylän kylän tilasta Granni Rnro 3:30 (Kt. 529-550-0003-0030).
- Naantalin kaupunki hylkää tarjouksen siltä osin kuin se koskee 0,03174/1,00000 osuutta yhteiseen vesialueeseen 529-550-0876-0003 ja edellyttää, että luovutettava määräala ei saa osuuksia kanta-tilan kiinteistörekisteriotteelta ilmeneviin osuuksiin yhteisistä alueista. Sen sijaan kaupunki voi sitoutua siihen, että mikäli Natura-alueesta joskus muodostetaan oma kiinteistöyksikkönsä, johon lunastetaan osia yhteisestä vesialueesta 529-550-0876-0003, ei kaupunki tule vaatimaan korvausta, joka sille osuusluvun perusteella kuuluisi.
- Kauppahinnaksi hyväksytään tarjottu 130.000 euroa, joka perustuu alueen metsätaloudelliseen arvoon. Lisäksi edellytetään, että valtio vastaa kaupan valmistelusta, kaupanvahvistajan palkkiosta ja määräalan erottamisesta aiheutuvista kustannuksista.
- Kaupunginvaltuusto valtuuttaa maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemen neuvottelemaan ja hyväksymään ilman eri päätöstä kaupungin puolesta kauppakirjaan kirjattavat kaupan ehdot, mikäli ne vastaavat edellisiin kohtiin kirjattuja edellytyksiä. Kaupungin nimenkirjoitusoikeudelliset henkilöt suorittavat lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen.
- Esitys myynnistä saatavien varojen käytölle ympäristön kestävää hoitoa koskevissa toimenpiteissä tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi sen jälkeen, kun kiinteistökauppa on tehty.
- Kiinteistökaupassa saataville varoille osoitetaan taikka niitä varten perustetaan oma kustannuspaikkansa, jolle tulevat käyttökohteet kohdennetaan.; sekä
- Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Kokouskäsittele

Ely-keskus on jatkanut Naantalin kaupungin tarjousaikaa 7.5.2024 asti.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.