

Anomus vesialueen ja vesijättömaan ostamisesta Pirttiluoto-Karjaluodossa yhteisestä vesialueesta 529-426-0876-0001

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 221
720/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Kiinteistö Oy Lännentupa on jättänyt Naantalın kaupungille 16.7.2024 kirjallisen anomuksen, jossa Kiinteistö Oy pyytää saada ostaa vesijättöalue vapaaehtoisella kaupalla yhteisalueain (758/1989) mukaisella menettelyllä. Anomus koskee Kiinteistö Oy:n omistaman tontin 529-012-0041-0007 edustalla olevaa lahdelmaa ja Kiinteistö Oy:n omistaman tilan 529-426-0001-0128 edustalla olevaa vesijättöä. Pinta-alaltaan anottu alueet ovat yhteensä noin 651 m² ja ne kuuluvat Taimo-Nuhjalan yksinäistalon yhteiseen vesialueeseen (kt. 529-426-0876-0001), jonka osakaskunta on järjestäytymätön. Ostettavaksi anottu vesialue on rajattu siten, että uusi raja muodostuisi suorana naapurina olevan tilan 529-426-0001-0475 itäisimmästä rajapisteestä tilan 529-426-0001-0128 pohjoiseen niemenkärkeen. Ostettavaksi anottu vesijättö noudattaa pääosin kantakartan mukaista rantaviivaa.

Vesialueen ja vesijätön käsitteleminen

Pirttiluoto-Karjaluodon alueella on voimassa Pirttiluoto-Karjaluoto-asemakaava ja asemakaavan muutos Ak-294. Koska tässä asemakaavassa on osoitettu sitovasti eri käyttötarkoituksalueiden rajat, mm. tonttialueet ja vesialueet, ei tonttien edustalla olevaa aluetta voi liittää tonttiin, vaan se on joko liitettävä olemassa olevaan maarekisteritilaan tai siitä on muodostettava oma erillinen kiinteistönsä.

Järjestäytymätön yhteinen alue, joka kyseessä oleva Taimon yhteinen vesialue on, voi myydä yhteisesti omistamaansa aluetta kiinteistökaupalla yhteisalueain mukaisella menettelyllä. Yhteisalueen myynnistä päättää osakaskunnan kokous. Yhteisalueain 7 – 17 §:ssä säädetään osakaskunnan kokouksesta ja siinä tehtävistä päätöksistä.

Osakaskunnan kokous

Järjestäytymättömän osakaskunnan kokousta haetaan Maanmittauslaitokselta. Naantalın kaupungin omistuksessa on kiinteistörekisteriotteen mukaan yli 90 % Taimon yhteisen vesialueen osuuksista. Osakaskunnan kokouksessa on mahdollista päättää vain niistä asioista, jotka kokouskutsussa on mainittu. Mikäli osakaskunnan kokous päättää myydä aluettaan, sen tulee päättää myös, mikä alue myydään, myytävän alueen pinta-ala, ja neliöhinta tai kauppahinta. Myös muita ehtoja voidaan päättää. Osakaskunnan kokouksen pitämisestä koituvat kustannukset tulevat niiden maksettavaksi, jotka hyötyvät kokouksen pitämisestä. Kaupunki tulee edellyttämään, että Kiinteistö Oy Lännentupa allekirjoittaa sitoumuksen kustannusten maksamisesta ennen osakaskunnan kokousta. Sen jälkeen, kun osakaskunnan kokouksen päätöksen perusteella on tehty kiinteistökauppa, tulee ostajan hakea määräalalleen lainhuutoa kuten kiinteistökaupoissa yleensä. Lainhuudon

saaminen käynnistää lohkomistoimituksen, jossa muodostetaan oma kiinteistönsä lainhuudon hakijalle.

Vastaavanlaisia myynneistä on kaupunginhallitus päättänyt vuosina 2017 (Kh 2.5.2017 § 162) ja 2022 (Kh 17.1.2022 § 8 sekä 7.2.2022 § 41) Näissä myynneissä hintana käytettiin arvoa 18,20 €/m², joka oli sama kuin vuonna 2016 Karjaluodossa suoritettussa vesijätönlunastuksessa määritelty vesijättömaan arvo. Maankäyttöosasto katsoo, että alueen hintataso sinällään on pysynyt samana, mutta siinä tulee huomioida inflaatiotekijä. Maankäyttöosasto esittääkin, että osakaskunnan kokoukseen viedään päätösehdotukseksi alueiden myynti neliöhinnalla, jossa hintaa on tarkistettu elinkustannusindeksiin mukaisesti tammikuun 2022 hintatasosta tämänhetkiseen hintatasoon. Neliöhinnaksi muodostuu tällöin 20,50 euroa.

Oheismateriaali:

- Kiinteistö Oy Lännentuvan 16.7.2024 päivätty kaupungille osoitettu anomus.
- Sijaintikartta

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:</p> <ul style="list-style-type: none">- Naantalin kaupunki hakee Maanmittauslaitokselta yhteiselle vesialueelle 529-426-0876-0001 yhteisaluelain mukaista osakaskunnan kokousta vapaaehtoisten vesijättömaan kauppojen toteuttamiseksi Kiinteistö Oy Lännentuvan hakemuksen perusteella.- Osakaskunnan kokoukseen viedään päätösehdotukseksi alueiden myynti 20,50 euron neliöhinnalla.- Kaupunginhallitus valtuuttaa maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemen edustamaan kaupunkia kyseisessä osakaskunnan kokouksessa.
Kokouskäsitely	Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.