

## Peräniitty-Riistavuoren alueelta omakotitontin 529-021-0009-0001 lunastaminen

Kaupunginhallitus 28.10.2024 § 279  
933/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Tuija Hakola on 9.10.2024 lähetetyllä sähköpostiviestillä hakenut Naantalin kaupungilta vuokratonttinsa lunastamista. Tontti (Kt. 529-021-0009-0001) sijaitsee Peräniitty-Riistavuoren kaupunginosassa osoitteessa Kielokuja 5, 21110 Naantali. Maanvuokrasopimuksen mukainen tontin vuokra-aika on alkanut 1.5.1980 ja se on voimassa 30.4.2030 asti. Vuokraoikeus on merkitty hakijan nimiin 23.4.2009.

### Lunastushinnan määrittäminen

Kaupunginvaltuusto on 6.10.2003 § 52 hyväksynyt vuokrattujen pientalotonttien lunastushintojen määrittämistä koskevat yleiset perusteet. Päätöksen mukaan ennen vuotta 1989 vuokrattujen pientalo- ja rivitalotonttien lunastushintojen määrittäminen jätetään kaupunginhallituksen ratkaistavaksi.

Tontin 529-021-0009-0001 lunastushintaa on muodostettu tarkastelemalla lähialueilla kaupungin edellisinä vuosina tekemiä hinnoittelupäätöksiä, sekä yksityisten välisiä rakentamattomien tai ainoastaan arvottomia rakennuksia omaavien tonttien kauppoja.

Kaupunginhallitus teki 15.2.2021 § 56 päätöksen, jonka mukaan Suopellon alueella asemakaavan Ak-96 mukaisten vuokrattujen pientalotonttien lunastushinnaksi päätettiin 34 €/m<sup>2</sup>. Päätökseen kirjatun neliöarvon nykyarvo elinkustannusindeksin muutos huomioiden on noin 40 €/m<sup>2</sup>. Tämä Suopellon alue sijaitsee linnuntietä mitaten noin 500 metrin etäisyydellä nyt hinnoiteltavasta tontista. Tonttien rakentamistehokkuus, kaavamääräykset ja alueiden toteuttamisajankohta ovat samankaltaisia Suopellon ja Peräniitty-Riistavuoren alueilla. Sijainniltaan Peräniitty-Riistavuori lähempänä merenrantaa ja Immasten laajaa ulkoilualuetta on kuitenkin Suopelta parempi.

Yksityisten välisissä kaupoissa lähimmät edustavat vertailukohteet sijoittuvat Venkaan, Lietsalaan ja Luikkioon. Näissä Vengan ja Lietsalan alueille sijoittuvissa kaupoissa neliöarvo on ollut 50 – 60 €/m<sup>2</sup> kun taas se Luikkiossa on ollut 100 – 130 €/m<sup>2</sup>.

Edellä todetun perusteella katsotaan, että Peräniitty-Riistavuoren alueella lunastettavan tontin käypä neliöarvo on suurempi kuin Suovuossa. Huomioiden kuitenkin alueiden samankaltaisuuden, tulee myös alueiden hinnoittelun olla suhteellisen lähellä toisiaan. Maankäyttöosasto arvioikin Peräniitty-Riistavuoren kaupunginosassa sijaitsevan ominaisuuksiltaan keskimääräisen tontin käyväksi lunastusarvoksi noin 50 €/m<sup>2</sup>. Tontin 529-021-0009-0001 ollessa viimeinen tontti päättyvän kadun varressa ja rajoittuen kahdelta sivulta laajaan puistoalueeseen, on sen arvo hieman keskimääräistä tonttia korkeampi.

Maankäyttöosasto esittää selvityksen perusteella lunastettavan tontin 529-021-0009-0001 maapohjan neliöhinnaksi esitetään 52 €/m<sup>2</sup>. Pinta-alaltaan 550 m<sup>2</sup>:n suuruisen tontin myyntihinnaksi tulee tällöin 28.600 euroa. Kiinteistökaupan muut ehdot on esitetty liitteenä olevassa kauppakirjaluonnoksessa.

Kauppakirjaluonnos karttoineen on liitteenä.

Liite 1, KH 28.10.2024

Oheismateriaali:  
- Sijaintikartta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:  
- Naantalin kaupunki myy vuokraoikeuden haltijan hakemukseen perustuen Peräniitty - Riistavuoren kaupunginosan korttelin 9 tontin 1 (Kiinteistötunnus 529-021-0009-0001) Tuija Hakolalle liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.  
- Tontin myyntihinnaksi päätetään 28.600 euroa.  
- Kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa kaupunginhallituksen myyntipäätöksestä lukien; sekä  
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään kauppakirjaan vähäisiä muutoksia.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.