

Kiinteistökaupan esisopimus Eero ja Jari Tammennon sekä Naantalin kaupungin välillä

340/10.01.00/2017

Kaupunginhallitus 15.05.2017 § 215

Kaupunginjohtaja Jouni Mutanen:

Kaupunki on selvittänyt mahdollisuuksia hakea ja saada järjestettäväksi vuoden 2022 asuntomessut Naantaliin Luonnonmaalle.

Kaupunginhallituksen ja kaupungin viranhaltijajohdon näkemys on ollut se, että onnistuneen asuntomessutapahtuman järjestäminen sisältäisi mm. seuraavia mahdollisuuksia:

- Naantalin aseman vahvistaminen vetovoimaisena ja viihtyisän asumisen kaupunkina
- Luonnonmaan aseman vahvistaminen laadukkaiden ja monipuolisten asumis- ja matkailupalveluiden keskuksena
- Naantalin matkailupalveluiden markkinoinnille lisämahdollisuuksia useiden vuosien ajan
- Naantalin kaupungin yleisen imagon vahvistaminen.

Koska Naantalin kaupunki ei omista suunnitellun asuntomessualueen maa-alueita, kaupunki on neuvotellut alueen maanomistajien kanssa kiinteistökaupan esisopimukset. Näillä sopimuksilla varmistetaan se, että mahdollista asuntomessualueita varten on käytettävissä riittävät maa-alueet. Esisopimusten mukaisten maa-alueiden rajaukset on suunniteltu sellaisiksi, että suunnitellun asuntomessualueen lähistöllä voidaan rakentaa myös muita asuntoalueita, joilla hyödynnetään alueen kunnallistekniikkaa.

Kiinteistökaupan esisopimusten hyväksyminen luo edellytykset sille, että asuntomessuhankkeen tarkempi suunnittelu ja valmistelu voi edetä. Kysymyksessä on hyvin vaativa valmistelu- ja suunnitteluprosessi, mikä edellyttää myös läheistä yhteistyötä ja neuvotteluja Suomen Asuntomessut Oy:n kanssa. Suunnittelun ja valmistelun aikana on selvitettävä huolellisesti asuntomessujen järjestämiseen liittyvät mahdollisuudet ja riskit.

Keskeisiä selvitettäviä asioita ovat mm. seuraavat:

- asuntomessualueelle ja lähialueille kaavoitettavien tonttien määrät ja

rakennusoikeudet

- alueelle rakennettava kunnallistekniikka ja sen kustannukset
- Matalalahden laajentamisen ja uuden ranta-alueen rakentamisen tekninen toteutus ja kustannukset
- Matalahden kunnostuksen lopullinen laajuus ja kustannukset sekä tulevaisuudessa vaadittavat ylläpitotoimenpiteet
- arvio tonttien myyntituloista ja kunnallistekniikan liittymismaksuista
- asuntomessujen järjestämisestä kaupungille aiheutuvat nettokustannukset
- arvio asuntomessuvieraiden paikkakunnalle jättämän rahan määrästä.

Jatkosuunnittelun ja -valmistelun aikana on arvioitava monipuolista asiantuntemusta ja -näkemystä käyttäen myös suunniteltavan asuntomessualueen vetovoimaisuutta sekä rakentajien että messuvieraiden näkökulmasta.

Erityisen haastavaa on arvioida mahdollisimman luotettavasti kaupungilta vaadittavan taloudellisen kokonaispanostuksen määrää ja sitä, missä määrin messuvieraiden paikkakunnalle jättämä raha kompensoi nettokustannuksia.

Asuntomessuhankkeen alustavan valmistelu- ja päätöksentekoaikataulun mukaan kaupunginvaltuusto päättäisi vuoden 2017 lopussa siitä, hakeeko Naantalin kaupunki vuoden 2022 asuntomessuja.

Maankäyttöpäällikkö Elise Lehikoinen:

Naantalin kaupunki suunnittelee asuntomessujen järjestämistä Luonnonmaalle Matalahden rantaan. Kaupunki ei omista alueella maata. Kaupunki on neuvotellut alueen maanomistajien kanssa yhteensä noin 36 ha:n alueen ostamisesta. Kauppojen ehdoista on periaatteessa päästy sopimukseen. Kauppojen syntymisen ehtona on kuitenkin, että kaupunki päättää hakea ja saa asuntomessut, jotka järjestetään Matalahden alueella vuonna 2022. Tämän takia kauppoista on päätetty tehdä maanomistajien kanssa esisopimukset.

Eero ja Jari Tammennon kanssa on neuvoteltu kiinteistökaupan esisopimus, jonka mukaan Tammennot myisivät kaupungille noin 18,07 ha:n määräalan tilasta Inttilä 529-405-1-48 ja noin 3,2 ha:n määräalaa tilasta Rauhala 529-405-1-41. Kauppahinta on 829 530 euroa. Neliöhinnaksi muodostuu tässäkin kaupassa 3,9 euroa/m².

Myyjät pidättävät itsellään ostettavan alueen keskeltä Inttilän tilan alueelta

noin 3 000 m²:n määräalan. Myyjät edellyttävät, että alueelle osoitetaan asemakaavassa kaksi omakotitalon rakennuspaikkaa. Kaupan syntymisen edellytyksenä on myös että, kaupunki ottaa asemakaavaan mukaan myyjien omistaman tilan talouskeskuksen ja kaavoittaa alueelle neljä uutta omakotitalon rakennuspaikkaa. Edelleen kaupan syntymisen edellytyksenä on, että asemakaavassa osoitetaan myyjien alueelle kaksi lomarakennuspaikkaa. Nämä lomarakennuspaikat korvaavat nykyisen Luonnonmaan ja Lapilan yms. saarien osayleiskaavan mukaiset kaksi lomarakennuspaikkaa, joiden alue pääosin siirtyy kaupungille.

Kaupungilla ei ole oikeutta sopia etukäteen asemakaavan sisällöstä. Tämän takia nämä myyjien ehdot on otettu esisopimukseen kauppakirjan toteutumisen edellytyksinä ja kaupunki sitoutuu laatimaan alueen asemakaavasta ainakin nähtävillä olleen luonnoksen ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista, jotta voidaan varmistaa, että alueet on mahdollista kaavoittaa toivotulla tavalla.

Kaupunki sitoutuu siihen, että myyjien ei tarvitse maksaa neljästä omakotitalontontista ja kahdesta lomarakennuspaikasta maankäyttömaksua. Myyjät sitoutuvat siihen, että kahdesta omakotitalontontista tehdään maankäyttösopimus ja maksetaan maankäyttömaksut.

Kaupassa on lisäksi sovittu, että myyjät saavat viljellä korvauksetta kaupungille siirtyviä peltoja ja käyttää konehallia, niin kauan kuin kaupunki ei tarvitse niitä muuhun käyttöön. Edelleen kaupassa on sovittu tieoikeuksista yms.

Liitteenä on esisopimusluonnos ja siihen liittyvä kartta.

LIITE B7, KH 15.5.2017

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto hyväksyy oheisen liitteen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen Eero ja Jari Tammennon sekä Naantalın kaupungin välillä.

Samalla valtuusto oikeuttaa kaupunginhallituksen tekemään esisopimukseen vähäisiä muutoksia.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.