

Maankäyttösopimus ja esisopimus tontinosien myynnistä Lidl Suomi Ky:lle

Kaupunginhallitus 24.10.2022 § 407
808/10.00.02.00/2022

Valmistelija: Kiinteistöinsinööri Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Lidl Suomi Ky ja Uudenkaupungin kaupunki ovat neuvotelleet yhteistyösopimuksesta, jolla sovitaan asemakaavan muutoksen käynnistämisestä osapuolten omistamilla alueilla eli kiinteistöllä 895-8-25-11 ja viereisillä puisto- ja suojaviheralueilla.

Asemakaavamuutos on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 11.4.2022 ja kaavaehdotus on parhaillaan nähtävillä.

Kaavoituspäätöksessä on päätetty tonttijärjestelyjen periaatteista siten, että suunnittelualueeseen kuuluvia, kaupungin omistamia maa-alueita osoitetaan Lidl Suomi Ky:n omistamaan alueeseen ja alueet myydään kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan aluetta liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tonttijaon mukaisen tontin pinta-ala on 13031 m² ja se muodostuu sekä Lidl Suomi Ky:n omistamasta kiinteistöstä 895-8-25-1 (8546 m²) että kaupungin omistamista kiinteistöistä seuraavasti: 2010 m² määräala kiinteistöstä 895-8-9903-0 ja 2475 m² määräala kiinteistöstä 895-8-9907-0. Tontilla on rakennusoikeutta 3000 k-m², jonka perusteella rakentamistehokkuudeksi saadaan 0,23.

Ennen kuin tontti voidaan lohkoa ja sille voidaan rakentaa, tulee tontin kuulua kokonaan samalle omistajalle. Osapuolet ovat neuvotelleet liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen määräalojen kaupasta. Sopimuksessa Lidl Suomi Ky ottaa vastatakseen myytävällä määrälalla sijaitsevan väestönsuojan purkamisen kustannukset sekä alueella sijaitsevien sähköjohtojen siirtämiskustannukset. Väestönsuojan purkukustannukset otetaan huomioon arvioitaessa myytävien määräalojen kauppahintaa.

Kaupungin luovuttamien alueiden pinta-ala on yhteensä 4486 m². Tontin tehokkuuden ja kaupungin luovuttaman alueen pinta-alan perusteella saadaan luovutettavan alueen rakennusoikeudeksi 1032 k-m².

Myytävää kohdetta vastaavien alueiden kauppahinnat ovat vaihdelleet 25 – 45 €/tonttim , rakennusoikeuksien hintojen vaihteluväli on ollut 60 €/k-m² ja 130 €/k-m². Hintojen vaihtelua selittävät sekä myytyjen alueiden sijainnit että rakentamistehokkuus. Esim. Hiuntien varrella Kaunisrannan alueen liiketonteista perityt hinnat ovat tämän päivän hintatasoon korjattuna n. 85 €/k-m².

Kaunistrannan alue vastaa rakentamistehokkuudeltaan ja käyttötarkoitukseltaan nyt luovutettavana olevaa aluetta, mutta sijaitsee selkeästi kauempana suurista liikennevirroista.

Edellä esitetyn perusteella luovutettavien alueiden arvoksi voidaan arvioida n. 100 -110 €/k-m². Kun otetaan huomioon ostajalle jäävät väestönsuojan purkukustannukset, on myytävien määräalojen yhteishinnaksi sovittu 51500 € .

Määräalojen kauppa voidaan tehdä, kun alueen asemakaavan muutos on laillistunut.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden myynnistä ja esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että Lidl Suomi Ky:lle myydään 2010 m² määräala kiinteistöstä 895-8-9903-0 ja 2475 m² määräala kiinteistöstä 895-8-9907-0 ja että myytävien alueiden kauppahinnaksi vahvistetaan sopimuksen mukaisesti 51500 €.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
