

Oskula-nimisen tilan 886-401-3-62 ostaminen

Kaupunginhallitus 23.09.2024 § 222
284/10.00.01.00/2024

Valmistelija Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, puh. 0400 134 718,
maankäyttöinsinööri Katariina Viiri, puh. 0400 134 957

Uvilan kaupungin kaupunkikehitys on neuvotellut Sahamäessä osoitteessa Tuppikuja 58 sijaitsevan kiinteistön ostamisesta Topi Lehden kanssa. Neuvottelut ovat koskeneet kiinteistörekisterin mukaan pinta-alaltaan 4 100 m² suuruista Oskula-nimistä kiinteistöä 886-401-3-62. Palstoista mitattuna tilan pinta-ala on noin 4 400 m². Kiinteistöön kuuluu Tuppikujan ja Lehikoisentien tiealueita (ei asemakaavaa).

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1925 valmistunut noin 30 m² suuruinen asuinrakennus ja vuonna 1930 valmistunut noin 15 m² suuruinen talousrakennus. Asuinrakennus on puurunkoinen ja mineriitti-levyllä vuorattu. Katto on konesaumattua peltiä. Vakituksessa asuinkäytössä olevassa rakennuksessa on puu- ja sähkölämmityksen yhdistelmä. Rakennuksiin ei ole tehty virallista kuntotarkistusta. Saman tilan itäpäässä on vielä 1950-luvulla sijainnut toinen, asuin- ja talousrakennuksiltaan huomattavasti suurempi pihapiiri.

Keskustaajaman yleiskaavassa tila sijoittuu kokonaisuudessaan enintään kolmekerrosisten kerrostalojen alueelle (AK-3). Tilan alueella ei ole voimassa asemakaavaa, mutta Pitkärannan nykyisen tiealueen kohdalla se tulee hyvin lähelle Palovainion asemakaava-alueita.

Keskustaajaman yleiskaava 2045:n laadinta on parhaillaan käynnissä. Nähtävillä olevissa kahdessa yleiskaavaluonnoksessa esitetään molemmissa Pitkärannantien suoristamista, Friitalan koulukeskuksen tontin laajentamista ja aluevarauksen osoittamista suurelle urheiluhallille Pitkärannantien itäpuolelle. Hankittavan kiinteistön alue on merkitty liitteenä olevaan keskustaajaman yleiskaavaluonnoksen havainnekuvaan (VE1), josta käy hyvin ilmi kiinteistön sijoittuminen suhteessa yleiskaavaluonnoksen mukaisiin maankäytön muutoksiin alueella.

Suoristettavan Pitkärannantien tiealue kulkisi tämän ostettavan kiinteistön halki. Osa tontista tulisi siis olemaan tiealuetta, osa liitettäisiin koulukeskuksen alueeseen ja osasta tulisi todennäköisesti virkistysalueeksi osoitettavaa aluetta. Maa-alue tarvitaan yleiskaavaluonnoksen mukaiseen yhdyskuntarakenteen kehittämiseen. Pitkärannantien suoristamisesta on keskusteltu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa. ELY-keskuksen liikennevastuualue on alustavasti puoltanut suunnitelmaa.

Topi Lehti on antanut Ulvilan kaupungille 7.9.2024 päivätyn 45 000 euron suuruisen myyntitarjouksen, joka koskee 4 100 m² suuruista, palstoista mitattuna 4 400 m² suuruista Oskula-nimistä tilaa 886-401-3-62 rakennuksineen.

Kiinteistön ostaminen on Ulvilan kaupungin harjoittaman maapolitiikan johdonmukaista toteuttamista. Kaupungille myytäväksi tarjottu maa-alue täydentää Ulvilan kaupungin maanomistusta Sahamäen alueella ja on kaupungille tärkeä Pitkärannantien suoristamiseen liittyvän hankkeen kannalta. Hankinta tukee myös alueen tulevaa asemakaavoitusta ja tavoitetta suuren urheiluhallin tontin kaavoittamisesta suoristettavan Pitkärannantien itäpuolelle.

Kiinteistön hankinta myyntitarjouksen mukaisesti 45 000 euron rahasummalla on hinnaltaan kohtuullinen ja käytännön järjestelyiltään yksinkertainen. Ulkopuolisen asiantuntijan tekemän keskusta-alueella sijaitsevan rakennusmaan arvon arvioinnin perusteella hankittavan maan arvo vastaa rakennusmaan arvoa tällä alueella. Kiinteistöllä olevista rakennuksista ei ole teetetty erillistä arviointia.

Ulvilan kaupungin 19.4.2024 voimaan tulleen hallintosäännön 22 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden, osakkeiden ja osuuksien ostamisesta kaupungille talousarviossa myönnettyjen määrärahojen ja valtuuston mahdollisten ohjeiden mukaan.

Talousarvion 2024 investointiosassa on osoitettu tarvittavat määrärahat tämän kiinteistökaupan toteuttamiseksi.

Yritysvaikutusten arviointi:

Maakaupalla on pitkäaikaisia ja välillisiä vaikutuksia yrityksiin. Tulevaisuudessa tapahtuvan Pitkärannantien suoristamisen ja sitä seuraavien maankäytön muutosten myötä alueella tehtävät rakennustyöt työllistävät kadun- ja talonrakennuksen alojen ammattilaisia. Tulevat muutokset lisäävät alueen elinvoimaisuutta.

Liitteinä ovat sijaintikartta, sijainti keskustaajaman yleiskaavaluonnoksen havainnekuvassa, ote ajantasa- asemakaavasta sekä alustava kauppakirja liitekarttoineen. Oheismateriaalina on myyntitarjous.

Esittelijä

Talous- ja hallintojohtaja Koskinen Nora

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä 7.9.2024 päivätyn myyntitarjouksen, joka koskee noin 4 400 m² suuruisen Oskula-nimisen kiinteistön 886-401-3-62 myyntiä Ulvilan kaupungille 45 000 euron kauppahinnalla

- hyväksyä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen ja oikeuttaa kaupunginjohtajan ja talous- ja hallintojohtajan sopimaan tarvittaessa tarkemmin kaupan teknisistä yksityiskohdista.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti

- hyväksyä 7.9.2024 päivätyn myyntitarjouksen, joka koskee noin 4 400 m² suuruisen Oskula-nimisen kiinteistön 886-401-3-62 myyntiä Ulvilan kaupungille 45 000 euron kauppahinnalla
- hyväksyä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen ja oikeuttaa kaupunginjohtajan ja talous- ja hallintojohtajan sopimaan tarvittaessa tarkemmin kaupan teknisistä yksityiskohdista.