

Laaksonen-nimisen tilan 886-401-3-59 ostaminen

Kaupunginhallitus 13.01.2025 § 7
6/10.00.01.00/2025

Valmistelija

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

Ulvilan kaupungin kaupunkikehitys on neuvotellut Sahamäessä osoitteessa Lehikoisentie 19 sijaitsevan kiinteistön ostamisesta Outi Airasmaan kanssa. Neuvottelut ovat koskeneet 1600 m² suuruista Laaksonen-nimistä tilaa 886-401-3-59. Kiinteistöön kuuluu Lehikoisentien tiealuetta. Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1967 valmistunut n. 98 m² suuruinen asuinrakennus, maakellari ja talousrakennus. Asuinrakennus on puurunkoinen ja karaattilevyllä vuorattu. Katto on peltiä ja uusittu vuonna 2022. Asuinrakennuksen lämmitysmuotona toimii vesikeskuslämmitys öljyllä ja ilmalämpöpumppu. Autotallin käyttötiloissa on sähköinen lattialämmitys. Rakennuksiin ei ole tehty virallista kuntotarkistusta. Ilmanvaihto on painovoimainen.

Keskustaajaman yleiskaavassa tila sijoittuu kokonaisuudessaan enintään kolmekerroksisten kerrostalojen alueelle (AK-3). Tilan alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

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 läpi. Osa tontista tulisi olemaan tiealuetta, osa liitettäisiin koulukeskuksen alueeseen ja osasta tulisi kerrostaloasumiseen tai asumiseen tarkoitettavaa aluetta. Kiinteistöllä on merkitystä myös lähialueen hulevesien järjestämisen kannalta.

Outi Airasmaalle on tarjottu kaupunginhallituksen käsittelyä odottavana ehdollisena tarjouksena 75 000 euroa tämän omistamasta kiinteistöstä 886-401-3-59 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. Kiinteistön ostaminen mahdollistaa tarvittaessa myös tilalla sijaitsevan asuinrakennuksen purkamisen, jolloin Pitkärannantien uudelleen linjaaminen voidaan toteuttaa pohjoispäästään suurempana verrattuna tilanteeseen, jossa tilalla sijaitseva asuinrakennus tulisi kiertää suojaetäisyyden päästä. Hankinta tukee myös alueen tulevaa asemakaavoitusta ja tavoitetta suuren urheiluhallin tontin kaavoittamisesta suoristettavan Pitkärannantien itäpuolelle. Pitkärannantien suoristamisesta on keskusteltu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa. ELY-keskuksen liikennevastuualue on alustavasti puoltanut suunnitelmaa.

Kiinteistölle laadittiin ulkopuolisen kiinteistövälittäjän arviokirja, jolla selvitettiin kohteen käyvän markkina-arvon määrittäminen myyntiä varten. Arviokirjassa kiinteistön käyväksi markkina-arvoksi määriteltiin 70 000 euroa $\pm$ 5 %. Kiinteistön hankinta myyntitarjouksen mukaisesti 75 000 euron rahasummalla on hinnaltaan kohtuullinen, linjassa kiinteistönvälittäjän laatiman arvion kanssa sekä huomioi myyjälle kiinteistön myynnistä aiheutuvia kuluja. Kauppahinnasta 16 000 euroa kohdistuu maapohjaan ja 59 000 euroa rakennuksiin. Ulkopuolisen asiantuntijan aiemmin tekemän keskusta-alueen rakennusmaan arvioinnin perusteella nyt hankittavan maan arvo vastaa rakennusmaan arvoa keskustan alueella.

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 2025 investointiohjelmassa on osoitettu tarvittavat määrärahat tämän kiinteistökaupan toteuttamiseksi valtuuston 13.12.2024 §:n 74 päätöksen mukaisesti.

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 ja kauppakirjaluonnos liitekarttoineen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen

- oikeuttaa kaupunginjohtajan ja talous- ja hallintojohtajan sopimaan tarvittaessa tarkemmin kaupan teknisistä yksityiskohdista.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti

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