

## Kiinteistön ja kiinteistön määräalan vaihto sekä kaavoituskorvaus Suur-Seudun Osuuskaupan ja Salon kaupungin välillä

Kaupunginhallitus 25.04.2022 § 150  
2356/10.00.01.05.00/2022

Valmistelija

kiinteistöinsinööri Hanna Heikkilä, hanna.heikkila@salo.fi, puh. 02 778 5401, kaupungingeodeetti Ari Vainio, ari.vainio@salo.fi, puh. 02 778 5400

Suur-Seudun Osuuskaupan (SSO) kanssa on neuvoteltu Taitajankadun ja Mariankadun välillä olevan SSO:n kiinteistön asemakaavan muutoksesta ja siihen tarvittavasta kaupungin maa-alueesta. Samassa yhteydessä on neuvoteltu SSO:n omistaman Markulan kiinteistön määräalan ostamisesta kaupungille.

Vaihdosta on syntynyt neuvottelutulos, joka on käsitelty kaupungin maapolitiikan ja yleiskaavallisen ohjelman ohjausryhmässä. Ohjausryhmä suosittaa asian valmistelua päätettäväksi neuvottelutuloksen mukaisesti.

Maanvaihto ja sen yhteydessä osana välirahaa suoritettava kaavoituskorvaus on seuraavan sisältöinen:

Salon kaupunki luovuttaa SSO:lle Taitajankadun varrelta Mariankadun kaavaluonnoksen mukaiseen tonttiin tarvittavan liitekartan mukaisen noin 250 m<sup>2</sup>:n maa-alueen kiinteistöstä 734-5-9903-14. Vaihtoarvoltaan em. määräala on 7 166 € (28,66 €/m<sup>2</sup>, ind.1974).

Sen lisäksi vaihdossa ja välirahan suuruudessa huomioidaan kaupunginvaltuuston 18.6.2012 § 78 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaisten periaatteiden mukaan laskettu kaavoituskorvaus. Asemakaavan muutoksen mukainen tonttialue on kaupunginvaltuuston 7.4.2014 hyväksymässä Salon keskustan osayleiskaavassa 2035 osoitettu yhdistetyksi asuinrakennusten ja palvelujen alueeksi (PA), jonka tehokkuusluku e=1,0. Kaavoituskorvauksen määrittää voimaan tulevan uuden asemakaavan ja nykyisen asemakaavan rakennusoikeuden (800 k-m<sup>2</sup>) erotus, josta vähennetään 500 k-m<sup>2</sup> ja saatu tulos kerrotaan yksikköhinnalla 60 €/k-m<sup>2</sup>. Tämän vaihdon yhteydessä huomioidaan ennakkona 3469 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden lisäystä vastaava määrä eli 178 134 €.

Kaupungin luovuttaman maa-alueen arvo ja kaavoituskorvauksen ennakkomaksu ovat arvoltaan yhteensä 185 300 €. Mikäli rakennusoikeuden määrä poikkeaa edellä mainitun ennakkomaksun perusteena olevasta määrästä tämän päätöksen mukaisen luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen asemakaavan vahvistuttua, kaavoituskorvauksesta laaditaan maksettavaksi sen mukainen hyvitys- tai lisälasku.

SSO luovuttaa Salon kaupungille Markulan tilan (42,22 ha) 734-440-3-49 kaikki palstat lukuun ottamatta liitekartan mukaista yleiskaavassa palvelualueeksi merkittyä noin 3 ha:n määräalaa Vaskiontien itäpuolella, jonka SSO pidättää itsellään. Vaihtoarvoltaan Markulan tila pois lukien em. määräala on 459 619 €.

SSO:n luovuttamien alueiden arvo muodostuu seuraavasti:

Palsta 1, Vaskiontien länsipuolen n. 3,08 ha:n peltoalueesta 36 965 € (n. 12 000 €/ha).

Palsta 2, Vaskiontien itäpuolen n. 0,5 ha:n pellostasta 6 000 € (n. 12 000 €/ha).

Palsta 3, Vaskiontien itäpuolen metsäpalsta noin 34,05 ha sisältäen yleiskaavan mukaiset MY -alueet noin 19,38 ha puustoitteineen 136 580 € (n.

7047 €/ha), AP -alueet noin 146 730 m<sup>2</sup> maapohjasta 196 618 € (n. 1,34 €/m<sup>2</sup>) ja AP -alueiden puustosta 73 256 €. Puuston ja metsämaan arvo perustuu metsänhoitoyhdistyksen arviolausuntoon.

Palstat 4 ja 5, metsämaata yhteensä noin 2,03 ha puustoineen 10 200 € (n. 5 000 €/ha)

Kaupunki maksaa täten SSO:lle välirahaa 459 619 € - 185 300 € = 274 319 €. Väliraha maksetaan tililtä 1100 5111 5001 32 Maa- ja vesialueet.

Esittelijä	Vt. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää vaihtaa kiinteistön ja kiinteistön määrääalan edellä mainitun mukaisesti ja valtuuttaa tonttipalvelut tekemään ja allekirjoittamaan vaihdon mukaiset luovutuskirjat.
Päätös	Antti Olkinuora ilmoitti olevansa jäävi asian käsittelyssä, koska SSO:n edustajiston jäsen. Olkinuora poistui kokouksesta kello 18:13.  Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.  Olkinuora palasi kokoukseen 18:13.
Tiedoksianto	Asianosaiset Tonttipalvelut Kiinteistöinsinööri Talouspalvelut Sarastia Kiinteistö- ja mittauspalvelut