

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	1
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	507	14.10.2015	4	
Kaupunginhallitus	445	19.10.2015	12	
Kaupunginvaltuusto	182	26.10.2015	14	

6627-2015 (641)

**061 (Satama) kaupunginosan korttelin 7 myyminen Merimieseläkekassalle perustettavan yhtiön lukuun (os. Vallihaudankatu 1-5) (Kt)**

**Tiivistelmä:**

**Kaupunki myy Merimieseläkekassalle perustettavan yhtiön lukuun Sataman kaupunginosan korttelin 7 (Harppuunakortteli) 6.706.440 euron kauppahinnalla.**

Kilajk § 507

Kiinteän omaisuuden kehittäminen, maankäytönsuunnittelija Juha Lipponen 30.9.2015:

Turun kaupunki omistaa Turun Linnan läheisyydessä olevan korttelin Satama-7, osoitteessa Vallihaudankatu 1-5. Satama-7 kortteliin oli vuosituhattenvaihteessa suunnitteilla Atlantis -niminen matkailuhanke ja Kauppasatama – niminen matkailu- ja ostorakennushanke. Hankkeiden kariuduttua siirtyivät korttelin maanvuokraoikeudet Merimieseläkekassan haltuun vuonna 2008. Merimieseläkekassa hallitsee maanvuokrasopimuksin Satama-7 korttelia 31.12.2035 asti.

Sataman kaupunginosan kortteliin 7 laadittiin kaupungin ja Merimieseläkekassan aloitteesta asemakaavamuutos ”Harppuunakortteli” 19/2012, joka sai lainvoiman 31.1.2015. Asemakaavassa osoitettiin alueelle asuin-, liike- ja toimistorakennusoikeutta yhteensä 28660 k-m<sup>2</sup> noin 570 asukkaan tarpeisiin.

Merimieseläkekassa päätti 26.8.2015 käynnistää Turun Harppuunakorttelin rakentamishankkeen ja anoi kaupungilta Harppuunakorttelin alueen ostamista omistukseensa.

Satama-7 korttelin (Harppuunakortteli) muodostus on seuraava:

Kiinteistö	m2		omistaja	vuokramies
853-61-7-31	14521	osa	Turun kaupunki	Merimieseläkekassa
853-61-2-7	1084	osa	Turun kaupunki	Merimieseläkekassa
853-61-2-2	2238	koko	Turun kaupunki	Merimieseläkekassa
853-61-2-6	1641	osa	Turun kaupunki	Merimieseläkekassa
853-514-3-0	967	osa	Turun kaupunki	Merimieseläkekassa
853-9-18-1002	1643	osa	Turun kaupunki	Merimieseläkekassa
853-9-18-2002	2234	koko	Turun kaupunki	Merimieseläkekassa
853-61-7-32	3702	osa	Turun kaupunki	

Käydyissä neuvotteluissa Merimieseläkekassa on ilmoittanut kiinteistöliikelaitokselle, että osa Satama-7 korttelista tullaan toteuttamaan ARA-tuotantona ja osa ns. vapaarahoitteisena.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	507	14.10.2015	4	
Kaupunginhallitus	445	19.10.2015	12	
Kaupunginvaltuusto	182	26.10.2015	14	

Asuntorahasto (ARA) on määrittänyt Sataman kaupunginosan asuntotuotantoon luovutettavien tonttien enimmäishinnaksi 234 €/k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistöliikelaitos tilasi Kiinteistötaito Peltola & CO Oy:ltä puolueettoman arvon Satama-7 korttelin rakennusoikeuden arvosta. Puolueettomassa 29.5.2015 päivätyssä arviolausunnossa alueen arvoksi on määritetty 400 €/k-m<sup>2</sup> + / - 5%.

Käydyissä neuvotteluissa Kiinteistöliikelaitos ehdotti Merimieseläkekassalle, että ARA-tuotannon osalla käytetään kauppahintana 234 €/k-m<sup>2</sup> enimmäishintaa ja ns. vapaarahoitteen tuotannon osalla 384 €/k-m<sup>2</sup>. Merimieseläkekassa on omalta osaltaan ilmoittanut hyväksyvänsä esitetyn hinnoittelun.

Kiinteistökauppa on tarkoitus toteuttaa kaksivaiheisena, jossa Merimieseläkekassa maksaa kaupungille kaupantekotilaisuudessa 6.706.440 euron (28660 k-m<sup>2</sup> x 234 €/k-m<sup>2</sup> = 6.706.440) kauppahinnan.

Kauppahinta tarkistetaan 1.6.2020 siten, että Merimieseläkekassa maksaa 150 €/k-m<sup>2</sup> lisäkauppahinnan niiltä osin kuin korttelin Satama-7 kokonaisrakennusoikeudesta on toteuttamatta tarkistuspäivänä ARA-tuotantona.

Koska Merimieseläkekassa hallitsee Harppuunakorttelia pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, puoltaa Kiinteistöliikelaitos alueen myymistä.

Arviolausunto on nähtävillä kokouksessa.

### [Karttalinkki](#)

Oheismateriaali 1 Kauppakirja

Toimialajohtaja Jouko Turto:

Ehdotus Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunki myy Merimieseläkekassalle perustettavien tai perustettujen yhtiöiden lukuun Sataman kaupunginosan korttelin 7 oheismateriaalin 1 mukaisina muodostusosina 6.706.440 euron kauppahinnalla oheismateriaalina 1 olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kh § 445

Liite 1 Kauppakirja

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan kauppakirjan.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 182

Liite 1 Kauppakirja

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	507	14.10.2015	4	
Kaupunginhallitus	445	19.10.2015	12	
Kaupunginvaltuusto	182	26.10.2015	14	

---

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan kauppakirjan.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

ao Merimieseläkekassa  
 tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta  
 tpv Kiinteistötoimiala