

Aurinkotuulen alueen vapaiden AP-tonttien hinnoittelun tarkistaminen, asemakaava Ak-333

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 06.03.2023 § 14

1/10.00.02.00/2021

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan Perhetalon asemakaava Ak-333

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan Perhetalon asemakaava Ak-333, nk. Perhetalon asemakaava, Naantalin Luonnonmaalla tuli lainvoimaiseksi 20.3.2020. Asemakaava sijaitsee Rymättylätien eteläpuolella noin kahden kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta. Asemakaavassa osoitetaan uusi kaupunginosa (122, Kuostano). Alueen kaavoitusta on tämän jälkeen jatkettu 27.1.2023 lainvoimaiseksi tulleella Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan Perhetalon asemakaava, vaihe II:lla (Ak-367).

Vaiheen I vapaana olevat AP-tontit

Naantalin kaupungilla on omistuksessaan vaiheen I (Ak-333) alueella vielä kolme vapaata AP-tonttia; 529-122-0009-0001, 529-122-0010-0001 sekä 529-122-0010-0002. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteenlaskettuna 2.925 kerrosneliömetriä. Näiden tonttien hinnoittelu ja luovutustapa on alun perin päätetty Naantalin kaupunginhallituksessa 11.1.2021 § 9. Tämän päätöksen mukaan tontin 529-122-0009-0001 luovutuksen pohjahinta on 175 €/krs-m² ja tonttien 529-122-0010-0001 sekä 529-122-0010-0002 pohjahinta on 150 €/krs-m². Tonttien luovutustavaksi päätettiin tarjouskilpailu, jossa tarjoukset tehdään vähintään kaupungin asettamaan pohjahintaan ja siitä ylöspäin.

Tämän päätöksen jälkeen kaupunki on luovuttanut AP-tontteja sekä Perhetalon asemakaava-alueelta vuonna 2021 että Asuntomessualueen pohjoispuolelta vuonna 2022. Vuoden 2021 luovutuksissa tarjotut hinnat olivat keskimäärin n. 20 % pohjahintaa korkeampia. Prosentuaalisesti ero oli suurin tontissa, jonka pohjahinta oli 150 €/krs-m². Vuoden 2022 tarjotut hinnat olivat keskimäärin n. 8 % korkeampia päätettyä pohjahintaa, 190 €/krs-m², korkeampia.

Lisäksi on huomioitava, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on vuonna 2022 tehnyt tuetussa asumisessa käytettävien enimmäistonttihintojen vyöhykkeisiin muutoksia, jolloin mm. Luonnonmaan alue nostettiin vyöhykkeestä D vyöhykkeeseen C. Tämän vyöhykkeen tuetun asumisen enimmäistonttihinta on vuonna 2023 182 €/kem²

Koska kaupunki on tarjouskilpailuissa saanut kuvan alueen todellisesta käyvästä arvosta ja vapaarahoitteisen asuintuotannon tonttiarvo tulisi olla yli tuetun asumisen tonttiarvon, on näiden syiden perusteella aihetta tarkastaa alueen hinnoittelu. Tekniset palvelut ehdottaa, että tonteille vahvistetaan uudet luovutuksen pohjahinnat seuraavasti:

- Tontti 529-122-0009-0001: 215 €/krs-m²

- Tontti 529-122-0010-0001: 190 €/krs-m²
- Tontti 529-122-0010-0002: 200 €/krs-m²

Tontin 529-122-0010-0001 hinnoittelussa on huomioitu, että tontin ja Vuoksi-katualueen väliin on osoitettu yhdyskuntahuollon vaatimia alueita.

Kyseisen tonttien luovutusten pohjahintojen yhteenlaskettu pääoma-arvo on 580.575 euroa ja kunnallistekniikan ennakkoliittymismaksujen määrä 38.448 euroa.

Tonteille on laskettu sekä myynti- että vuokrahinta. Vuosivuokra tonteilla on 5,7 % myyntihinnasta.

Kuvaus tarjouskilpailusta kauppakirja- ja vuokrasopimus pohjineen tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn asian seuraavassa vaiheessa.

Sijaintikartta ja hinnoittelutaulukko ovat liitteinä.

Liitteet 1 - 2, KHJ 6.3.2023

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy AP-tonttien 529-122-0009-0001, 529-122-0010-0001 ja 529-122-0010-0002 hinnoittelun tarkastuksen liitteiden mukaisina.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.