

Tontin 529-028-0026-0002 huutokaupassa esitetyn korkeimman tarjouksen hylkääminen

Kaupunginhallitus 16.12.2024 § 349

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupungin Immasten kaupunginosan (28) korttelin 26 tontti 2 (Kiinteistötunnus 529-028-0026-0002) on maanvuokrasopimuksen purkamisen seurauksena palautunut kaupungin vapaaseen hallintaan. Kaupunginhallitus päätti 18.3.2024 § 72 erityisiin syihin nojaten suostua 6.9.2017 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen purkamiseen. Sopimus maanvuokrasopimuksen purkamisesta on allekirjoitettu 30.4.2024.

Tontilla ei sen ollessa vuokralla tehty vuokralaisen toimesta minkäänlaisia rakentamistoimenpiteitä. Tontti onkin Itä-Immanen I-alueen viimeinen tontti, jolla ei ole valmista tai rakenteilla olevaa asuinrakennusta. Kaupunkikuvan kannalta tontin rakentuminen nopealla aikataululla olisi siis suotavaa. Tontin luovuttamiseen on olemassa useita vaihtoehtoisia tapoja, mm. kaupungin järjestämä tarjouskilpailu, tontin asettaminen jatkuvan haun listalle ennalta päätetyllä pohjahinnalla tai julkinen huutokauppa.

Maankäyttöosaston näkemyksen mukaan tontin julkisella huutokaupalla huutokaupat.com-palvelun kautta voitaisiin saada tontin luovuttamiselle maksimaalinen näkyvyys ja tätä kautta kiinnostus. Ottamalla huutokauppaan ehdon, että kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä huutokaupassa esitetty korkein tarjous, voidaan myös varmistaa tontin luovuttaminen sen käypään arvoon. Muiden vaihtoehtojen osalta voidaan todeta, että yksittäisen tontin vuoksi ei kaupungin kannata järjestää omaa tarjouskilpailuaan. Tontille on alun perin päätetty pohjahinta vuonna 2007, joten ei tämä hinnoittelu ei enää välttämättä vastaa tontin käypää arvoa.

Kaupunki on syksyllä 2022 käyttänyt viimeksi huutokaupat.com-palvelua rakentamattomien tonttien luovutuksessa. Tuolloin kaupatut kaksi tonttia Luonnonmaan Isokylästä keräsivät runsaasti näkyvyyttä, ja ne saatiin luovutettua käypää arvoa vastaavalla hinnalla. Tontin huutokaupassa voidaan noudattaa kaupungin normaaleja tontinluovutusehtoja mm. varausmaksun ja rakentamisveloitteen osalta.

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta 529-028-0026-0002

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki asettaa luovutettavaksi huutokaupalla Huutokaupat.com-palvelussa Immasten kaupunginosan tontin 529-028-0026-0002 siten, että kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkein esitetty tarjous ja;
- Lopullisen luovutuspäätöksen tekee Naantalin kaupunginhallitus mahdollisimman pian huutokaupan sulkeuduttua.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 12.05.2025
1135/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunginhallitus päätti 16.12.2024 § 349 asettaa huutokauppaan Immasten kaupunginosan (28) korttelin 26 tontin 2 (Kiinteistötunnus 529-028-0026-0002). Huutokauppa käytiin huutokaupat.com-alustalla 17.2. – 25.4. Huutokauppailmoitusta katsottiin yhteensä 2.391 kertaa ja tarjouksen esitti huutokaupan aikana 10 eri käyttäjää. Korkeimmaksi huudoksi tuli huutokaupan päättyessä 12.000 euroa. Kaupunginhallituksen päätökseen kirjattiin, että lopullisen luovutus päätöksen tekee Naantalin kaupunginhallitus mahdollisimman pian huutokaupan sulkeuduttua.

Maankäyttöosaston näkemyksen mukaan korkein esitetty tarjous ei vastaa tontin käypää arvoa, joten esitetty tarjous on hylättävä. Korkein tarjottu hinta 12.000 euroa tarkoittaa tontin arvoksi n. 5,75 €/m² maapohjan osalta ja n.34 €/krs-m² rakennusoikeuden osalta. Aikaisemmin Haavuoren ja Immasten alueella kaupungin tontteja on luovutettu arvoilla, jotka ovat olleet n. 25-35 €/m² maapohjan osalta ja n. 100-125 €/krs-m² rakennusoikeuden osalta. Tontin 529-028-0026-0002 ominaisuuksissa ei ole sellaista tekijää, jolla merkittävästi alempi arvo olisi perusteltavissa.

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö 6 luku § 25, kohta 3

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:
- Naantalin kaupunki hylkää tonttia 529-028-0026-0002 koskeneessa 25.4.2025 päättyneessä huutokaupassa esitetyn korkeimman tarjouksen 12.000 euroa.

Päätös