

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 47	27.11.2017
Kaupunginhallitus	§ 438	04.12.2017

Kukolanvainion alueen 2. vaiheen tonttien hinnoittelu ja luovutusehdot

590/10.01.02/2017

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 27.11.2017 § 47

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen 21.11.2017:

Kukolainvainion asemakaava

Naantalin Luonnonmaalla vahvistui 21.1.2013 Kukolanvainion asuntoalueen asemakaava Ak-236, joka on kuulutettu voimaantulleeksi 1.3.2013. Kaava-alue on kaikkiaan noin 26,7 ha ja korttelialuetta siitä on noin 9,8 ha. Rakennusoikeutta alueelle voisi maksimissaan sijoittua yhteensä 22 465 k-m². Alueelle mahtuu kaikkiaan 91 omakotitalotonttia. Osa alueesta voidaan rakentaa myös rivitaloina. Lisäksi alueen vieressä on erillinen Kemmolan asemakaava-alue, joka liittyy välittömästi Kukolanvainion kaava-alueeseen. Kemmolan alueella kaupungilla on 3 AO-tonttia ja yksityisellä maanomistajalla 5 AO-tonttia.

Kukolanvainion 1. vaiheen toteutuminen

Kukolanvainion 1. vaiheen 38 tontista järjestettiin tarjouskilpailu keväällä 2016, jonka jälkeen tontteja on luovutettu lähtöhinnoilla. Alueelle toteutuu sekä omakoti- että rivitaloja. AO-tontteja on tällä hetkellä jäljellä vapaana kuusi kappaletta eli 15 %, joten myynti ja vuokraus ovat toteutuneet hyvin.

Kukolanvainio 2. kunnallistekniikka

Kukolanvainio 2. kunnallistekniikan rakentaminen on suunniteltu tehtäväksi kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen vaiheen kunnallistekniikan olisi tarkoitus valmistua kesäkuussa 2018. Tämän rakentamisvaiheen alueella on 23 omakotitonttia ja 1 rivitalotontti. Toisen vaiheen kunnallistekniikan olisi tarkoitus valmistua marraskuussa 2018. Tämän rakentamisvaiheen alueella on 32 omakotitonttia.

Kaavataloudellinen laskelma

Kukolanvainion ja Kemmolan alueen kunnallistekniikan arvioidut kokonaiskustannukset tulevat olemaan yhteensä noin 2,2 milj. euroa. Tästä kadunrakentamisen ja puistojen osuus on noin 1,3 milj. euroa ja vesihuollon noin 900 000 euroa. Nämä sisältävät Haijaistentien varteen rakennetun kevyenliikenteen väylän, mutta eivät mitään muita alueen ulkoisia kunnallistekniikan kustannuksia.

Vesihuollon kustannukset tulevat katetuiksi liittymismaksuilla, jos kaavan sallima rakennusoikeus toteutetaan 100 %:sesti.

Tonttien myynnistä saadaan tuloja 2,8 miljoonaa euroa. Valmistelluilla pohjahinnoilla tontinmyyntitulot muodostuvat yhteensä 2 786 milj. euroksi (I alue; 1 068 546 € ja II alue: 1 717 612 €).

Alueen toteuttamiskustannukset jäävät kokonaisuudessaan noin 1 milj. euroa plussalle. Tulos perustuu siihen, että alueen maanhankintakustannukset ovat vähäiset. Jos Kukolanvainion koko alue olisi hankittu raakamaan hinnalla, maanhankintakustannukset olisivat olleet noin 900 000 euroa. Tällöin tulos kaupungin kannalta olisi + - 0.

Tonttihinnoittelu

Alueella on uusia omakotitontteja 55 kappaletta ja yksi uusi rivitalotontti. Tontit sijaitsevat osittain kallioisessa metsämaastossa ja osittain pellon reunavyöhykkeellä. Tontit on hinnoiteltu korttelikohtaisesti sijainnin ja maisematekijöiden perusteella. Tontit jaetaan hinnoittelua varten neljään vyöhykkeeseen, ja kullekin alueelle määritellään tonttikohtaiset lähtöhinnat. Vyöhykekartta on esityslistan (KHKON 27.11.2017) liitteenä.

AP-tonttien maapohjan neliöhinnat ovat 21 €/krs-m² ja kerrosneliöhinnat 70 €/krs-m². AO-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 25 - 35 €/m² ja kerrosneliöhinnat välillä 71 – 137 €/krs-m². Rivitalotontti on 6 789 m² hinnalla 142 569 €, ja se voidaan jakaa pienemmiksi tonteiksi. Halvin omakotitontti on noin 18 000 € (727 m²) ja kallein noin 40 000 € (1 365 m²). Tonteille on laskettu sekä myynti- että vuokrahinta. Vuosivuokra tonteilla on 5,7 % myyntihinnasta. Tonttien luovutuksesta voidaan järjestää tarjouskilpailu, jolloin esitetyt hinnat ovat lähtöhintoja.

Tonttien hinnoittelu ja kartat, joista näkyvät tonttien sijainti kaava-alueella, tonttien osoitteet ja kaavatiedot ovat esityslistan (KHKON 27.11.2017) liitteinä.

Hallintosääntö § 24.6 Konsernijaosto sekä § 22.2 Kaupunginhallitus.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että liitteessä 5 ilmenevät Kukolanvainio 2. alueen tontit voidaan luovuttaa liitteessä esitetyillä hinnoilla sen jälkeen kun tontit tulevat jatkuvaan myyntiin.

Ensimmäisellä kierroksella tontit luovutetaan tarjouskilpailun perusteella ja pohjahintoina käytetään liitteessä 5 ilmeneviä hintoja. Ne tontit, jotka eivät tulleet myydyiksi ensimmäisellä kierroksella asetetaan liitteen 5 mukaisilla hinnoilla jatkuvaan myyntiin.

KONSERNIJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 04.12.2017 § 438

Kukolanvainion alueen 2. vaiheen tonttien vyöhykekartta sekä tonttien

sijainnin osoittavat kartat, kaavatiedot ja hinnoittelutaulukot oheistetaan.

LIITTEET A3 - A4, KH 4.12.2017

Tonttien muut luovutusehdot on esitetty oheisissa kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnoksissa, jotka on laadittu Kukolanvainion alueen 1. vaiheen sopimusten pohjalta.

LIITTEET A5 - A6, KH 4.12.2017

Kukolanvainion 2. vaiheen kunnallistekniikan valmistumisen aikataulu on tarkentunut siten, että rakentamisen tonteilla saa aloittaa joko kesäkuussa tai lokakuussa 2018.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus hyväksyy Kukolanvainion alueen 2. vaiheen tonttien hinnoittelun sekä kauppakirja- ja vuokrasopimusperusteet liitteiden A4 - A6 mukaisina.

Kaupunginhallitus päättää myydä tai vuokrata liitteessä A4 ilmenevät Kukolanvainion alueen 2. vaiheen tontit seuraavasti:

Ensimmäisessä vaiheessa tontit luovutetaan tarjouskilpailun perusteella ja pohjahintoina käytetään liitteessä A4 ilmeneviä hintoja.

Hintatarjouskilpailun jälkeen tontit tulevat yleiseen hakuun, jossa jäljellä olevat tontit luovutetaan varaamisjärjestyksessä pohjahintojen mukaisesti. Kaupunginjohtaja oikeutetaan tehdä luovutuspäätökset.

Tonttien tarjousmenettely käynnistetään helmikuussa 2018.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.