

Vertailu Naantalin ja lähikuntien teollisuustonttien luovutusehdoista

503/10.01.02/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.06.2018 § 38

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen
Elinkeinoasiamies Jorma Ranta

Kysely teollisuustonttien luovutusehdoista

Naantalin kaupunki on tehnyt kyselytutkimuksen ja vertaillut teollisuustonttien keskeisimpien luovutusehtojen eroavaisuuksia lähiseudun kuntien Kaarinan, Raision ja Liedon kanssa. Kysely toteutettiin lähettämällä kuntiin sähköpostikirjeet, jossa kysyttiin seuraavat asiat: Sähköpostikirje oheismateriaalina.

OHEISMATERIAALI

- Sähköpostikirje kyselystä 11.1.2018
- 1. Rakentamisveloitteen määrä suhteessa tontin kokonaisrakennusoikeuteen?
- 2. Rakentamisveloitteen aikataulu?
- 3. Asemakaavoissa osoitettu tonttitehokkuus (e) keskimäärin teollisuusalueiden kortteleissa?
- 4. Onko luovutusmuotona sekä tonttikauppa että tontinvuokraus?

Lisäksi naapurikuntien kotisivuilta selvitettiin:

- 5. Yritystonttien hintatasoa.

Vastaukset kyselyyn

Lähikunnilta saatujen vastausten perusteella laadittiin yhteenveto ehdoista.

OHEISMATERIAALI:

- Yhteenveto ehdoista

Naantalin ja lähikuntien yritystonttien tontinluovutusehdot poikkesivat jossain määrin toisistaan. Rakentamisveloitteen määrän suhteen eroavuutta vaikutti olevan eniten. Naantalin velvoite oli tiukin ottaen vielä huomioon, että asemakaavan sallima tonttitehokkuus (e) / kokonaisrakennusoikeus oli Naantalissa yleensä korkeammalla tasolla kuin lähikunnissa.

Vuokratontin omaksi lunastamisen suhteen oli sekä tiukempia että keveämpiä ehtoja kuin Naantalissa. Kaarina ei myy yritystonttia ennen kuin

rakentamisvelvoite on täytetty vaan yrittäjän kanssa tehdään ensin maanvuokrasopimus. Liedossa taas vuokratontin omaksi lunastamisessa ei ole rajoitteita, kuten esim. rakentamisen toteuttamisen määrän tai rakentamisajan suhteen.

Naantalin tonttihinnat näyttäisivät olevan keskimäärin alhaisemmat verrattuna lähikuntiin. Naantalin vuokrasopimuksissaan käyttämä vuokrausprosentti 6,2 on toisaalta jonkin verran lähikuntia korkeampi. Muissa kunnissa vuokrausprosentti on yleensä 5.

Luolalan alueen toteutuminen

Tässä yhteydessä haluttiin myös selvittää Luolalan teollisuusalueen rakentumisen toteutuminen suhteessa asemakaavassa osoitettuun tonttitehokkuuteen. Selvitys tehtiin karttatarkasteluna, jossa asemakaavojen maksimitehokkuutta verrattiin alueen toteutuneeseen rakentamistehokkuuteen käytettyjen kerrosneliöiden pohjalta. Kartat liitteenä.

LIITE B2, KHKON 18.6.2018

Luolalan alueella asemakaavojen tonttitehokkuudet ovat $e=0.4$, $e=0.5$ ja $e=0.6$. Alueella asemakaavan sallimasta maksimirakennusoikeudesta on käytetty paikoin lähes kaikki ja ylikin, kun taas joillakin kohdin yrityksen luonteesta johtuen rakennusoikeutta on jäänyt käyttämättä reilusti. Luovutettuja tontteja, joiden asemakaavan mukainen tehokkuus on $e=0.5$ ja toteutunut tehokkuus on yli $e=0.21$, on kohtuullisen paljon. Voidaan siis todeta, että sopimusten rakentamisvelvollisuusehto on näillä kohdin toteutunut tavoitteen mukaisesti, 50 % rakentamisvelvollisuusehto on täytynyt pääosin suunnitellusti. Alueella on kuitenkin myös kaupungin luovuttamia tontteja, joiden rakennustehokkuus on noin $e=0.1$.

Erojen vaikutukset markkinoinnin kannalta

Liedossa ja Kaarinassa tontin luovutussopimukset voidaan tehdä viranhaltijapäätöksin heti yrittäjän kanssa käytyjen neuvotteluiden jälkeen. Tarkasteltaessa Kaarinan vuoden 2017 tontinluovutuspäätöksiä, ne on esityslistatekstien perusteella tehty rakentamisvelvoitteiden osalta yrittäjän esittämien toivomusten mukaisesti. Molemmissa kunnissa joustavuus ja nopeus lisäävät yritysten tyytyväisyyttä ja parantavat yritysilmapiiiriä.

Naantalissa yrityksen hanketta ja tarvetta käsitellään ensin palaverissa, jossa edustettuina ovat yrittäjä, elinkeinoasiamies ja maankäyttöpäällikkö tai -insinööri. Sen pohjalta asia viedään elinkeino- ja maankäyttöryhmään (elma), joka voi antaa tarkemmat ohjeet asian eteenpäinviemiseksi. Tämän jälkeen keskustellaan yrittäjän kanssa siitä, hyväksyykö hän elma-ryhmässä mahdollisesti asetetut rakentamisvelvoitteet. Jos kyllä, niin asia viedään kaupunginhallituksen käsittelyyn. Naantalin käsittelyprosessi on monivaiheisempi verrattuna naapureihin.

Naantalin teollisuusalueilla on isot rakennusoikeudet (0.5 - 0.6), mikä antaa mahdollisuudet tonttialueen tehokkaaseen hyödyntämiseen. Tavoitteena tontin luovutuksissa on ollut, että 50 % rakennusoikeudesta tulisi täyttää

kolmen vuoden sisällä. Tämä johtaa usein varsin suureen rakentamisvaatimukseen verrattuna naapurikuntiin, joissa tehokkuusluvut ovat usein alhaisempia (0.3 - 0.4). Siksi onkin pohdittu, että Naantalin käytäntöä voitaisiin muuttaa niin, että rakentamisvelvoite sidottaisiin tontin rakentamistehokkuuteen $e=0.2$ eikä asemakaavan sallimaan rakennusoikeuteen. Jos asemakaava sallisi rakennusoikeutta enemmän kuin $e=0.4$, uusi käytäntö johtaisi siihen, että rakennusvelvoite olisi pienempi kuin nykyinen tavoite. Naantalin vahvuus tontin luovutuksissa on, että ne voidaan myydä saman tien, koska moni yritys mieluiten ostaa suoraan tontin itselleen.

Tonttien esirakentamiskustannukset voivat vaikuttaa myös kaupantekoon. Naviren tonttien lähtöhinta: 10 eur / m² on edullinen. Pinta-alaltaan 9 147 m² suuruisessa tontissa esirakentamiskustannukset olivat asiakkaan saaman tarjouksen mukaan noin 200 000 eur. Yhdessä kauppahinnan kanssa tontin neliöhinnaksi muodostuikin jo lähes 32 eur / m² eli sama hintataso kuin Liedossa on jo valmiiksi esirakennetuilla tonteilla. Hintaa kompensoi mahdollisesti saatava 20 % investointituki, jota on saatavissa 2020 vuoden loppuun. Yrittäjän kannalta esirakentaminen tuo uusia riskitekijöitä hankkeen toteuttamiselle (mikä on esirakentamisen lopullinen kustannus, urakoitsijan aikataulu ja mihin murskan saa toimitettua).

Naviren tonttien markkinointia helpottaisi selkeä aikataulu kunnallistekniikan valmistumisesta. Myös esirakentamista tulisi edelleen selvittää.

Päätelmä

Lähikunnilta saatujen vastausten perusteella ja omien kokemusten mukaan teollisuustonttien kauppvoja tehdään sitä enemmän, mitä enemmän kunnat pystyvät tapauskohtaisesti sovittamaan tontinluovutusehtoja yrittäjän tarpeita vastaaviksi mm. rakentamisen määrän suhteen. Myös tontin omaksi ostaminen heti, tai omaksi lunastaminen yrittäjän oman aikataulun mukaan, ovat eduksi sopimuksen syntymiselle. Kunnallistekniikan saatavuus ja tonttien esirakentaminen mahdollistavat sen, että yritys voi, tehtyään päätöksen tontin hankkimisesta, aloittaa rakentamisen heti ja sijoittua alueelle nopeammin. Tämä helpottaa yrityksen sijoittumista koskevaa päätöksentekoa.

Teollisuusalueiden sijainnin tuomat edut ja haitat eri kunnissa mm. valtaväylien ja meren rannan suhteen poikkeavat selvästi toisistaan. Tontteja ja toimitiloja etsivät yritykset painottavat näiden seikkojen merkittävyyttä myös eri tavoin.

KAUPUNGINJOHTAJA:

- Konsernijaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että
- teollisuustonttien myynti- ja vuokrausehdoissa rakentamisvelvoitteen määrä asetetaan siihen tehokkuustasoon, jossa tontille vaadittava rakentaminen asettuu e -luvulla laskettuna vähimmäistasoon e (tonttitehokkuusluku) on 0.2 ja
 - kaupunginjohtajalle annetaan toimivalta tehdä edellä

mainitun rakentamisveloitteen sisältämät luovutuspäätökset, kun tonttien hinnoittelu on hyväksytty etukäteen hallintosäännön mukaan. Hallintosääntöön tehdään toimivaltaa koskeva täydennys seuraavan hallintosäännön tarkistuksen yhteydessä.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.