

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 72	17.12.2018
Kaupunginhallitus	§ 21	21.01.2019

Soinisten pientaloalueen tonttien hinnoittelu ja luovutusehdot

780/10.01.02/2018

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 17.12.2018 § 72

Vs. maankäyttöinsinööri Maria Taipale

Soinisten asemakaavamuutos

Soinistentien varteen Soinisten omakotialueen itäpuolelle Naantalin 30. (Soininen) kaupunginosassa on valmisteilla asemakaavamuutos Ak-362, joka on kuulutettu 9.11.2018 ehdotuksena nähtäville ajalle 9.11.--12.12.2018. Asemakaavan laatiminen on vuoden 2018 kaavoitusohjelman ja kaavoituskatsauksen (Kh 15.1.2018 § 7) mukainen hanke ja on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä ja monipuolistaa kaupungin erillis- ja asuinpienalojen tonttitarjontaa. Asemakaavamuutos vaikuttaa kaupungin väestötavoitteen toteutumiseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,8 ha.

Korttelialueet AP-20 ja AO-21

Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta AP-20 asuinpienalojen korttelialueille yhteensä 3 000 k-m² sekä autotalli- tai talousrakennuksille yhteensä 600 k-m² ja AO-21 erillispientalojen korttelialueille yhdeksälle tontille yhteensä 2 175 k-m² sekä autotalli- tai talousrakennuksille 450 k-m² (at).

AO-korttelialue

Korttelin 52, tontin 1 rakennusoikeutta vähennetään asemakaavamuutoksella erillispientalon osalta 450 k-m²:stä 275 k-m²:iin. Autotalli- tai talousrakennuksen kerrosala määrätyn rakennusoikeuden lisäksi säilyy 50 k-m²:ssä.

Soinisten asemakaavamuutosalueen toteutuminen

Soinisten alueen tonteille järjestetään tarjouskilpailu keväällä 2019, jonka jälkeen tontteja luovutetaan lähtöhinnoilla. Alueelle saa rakentaa sekä asuinpienaloja että erillispientaloja. AP-20 tontteja on kaksi kappaletta ja AO-21 tontteja on yhdeksän kappaletta.

Soinisten alueen kunnallistekniikka

Alue tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Alueen sisäinen kunnallistekniikka on tarkoitus valmistua syksyllä 2019, jolloin alueelle pääsee rakentamaan asuintaloja. Vesihuollon kustannukset tulevat katetuiksi liittymismaksuilla.

Kaavataloudellinen laskelma

Valmistelluilla pohjahinnoilla tontinmyyntitulot muodostuvat yhteensä 690 000 euroksi

Alueen toteuttamiskustannukset jäävät kokonaisuudessaan noin 500 000 euroa plussalle. Tulos perustuu siihen, että alueen maanhankintakustannukset ovat minimaaliset (kiranpitoarvo noin 17 000 euroa) ja alue sijaitsee välittömästi jo rakennetun kunnallistekniikan vieressä.

Tonttihinnoittelu

Alueella on uusia omakotitontteja yhdeksän kappaletta ja uusia rivitalotontteja kaksi kappaletta. Tontit sijaitsevat pellolla ja osittain pellon reunavyöhykkeellä. Tonttien hinnoittelussa on otettu huomioon niiden koko ja sijainti pääliikennenväyliin nähden.

AP-20 tonttien maapohjan neliöhinnat ovat 30--32 €/m² ja kerrosneliöhinnat 131 € / krs-m². AO-21 tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat 26--34 € / m² ja kerrosneliöhinnat välillä 126--151 € / krs-m². Asuinpientalotontit ovat kooltaan 6 151 m² ja 6 566 m² ja niiden hinnat ovat 196 832 € ja 196 980 €. Ne voidaan jakaa pienemmiksi tonteiksi mikäli halutaan.

Halvin omakotitontti on noin 26 214 € (771 m²) ja kallein 41 548 € (1 598 m²). Tonteille on laskettu sekä myynti- että vuokrahinta. Vuosivuokra tonteilla on 5,7 % myyntihinnasta. Tonttien luovutuksesta järjestetään tarjouskilpailu, jolloin esitetyt hinnat ovat lähtöhintoja. Tarjouskilpailussa luovuttamatta jääneet tontit tulevat jatkuvaan myyntiin.

Asemakaavamuutoksessa mukana ollut korttelin 52, tontti 1 on aikanaan vuokrattu. Sen vuosivuokra on ollut 3 588 euroa. Nyt kun asemakaavalla lasketaan tontin rakennusoikeutta, tontin hinta ja vuosivuokra esitetään kohtuullistettavaksi rakennusoikeuden vähentymisen osalta 7,18 € / k-m², jolloin vähennys on yhteensä 175 k-m² x 7,18 € / m² = 1 256,50 €.

Nykyiset vuokralaiset [REDACTED] ovat ehdottaneet rakennusoikeuden vähentämistä ja osapuolten välille on laadittu kaavoitussopimus kaavan muuttamiseksi Soinisten pientaloalueen kaavan yhteydessä. Kaavamuu-
toksen aiheuttamista kustannuksista on sovittu sopimuksessa.

Osapuolten välille laaditaan nykytilannetta vastaava uusi vuokrasopimus. Vuokralaiset vastaavat kustannuksellaan vuokraoikeuden kiinnityksen muuttamisesta kiinteistörekisterissä.

Uusien tonttien hinnoittelu ja kartat, joista näkyvät tonttien sijainti kaava-alueella, tonttien osoitteet ja kaavatiedot ovat esityslistan (KHKON 17.12.2018) liitteenä.

Hallintosäännön mukaan tontinhinnoista päättää kaupunginhallitus (§ 24.6 Konsernijaosto sekä § 22.2 Kaupunginhallitus).

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että se

hyväksyy Soinisten alueen tonttien hinnoittelun sekä kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset oheisten liitteiden mukaisina.

LIITTEET B3 - 4, KHKON 17.12.2018

Kaupunginhallitus päättää myydä tai vuokrata liitteessä 7 ilmenevät Soinisten alueen tontit seuraavasti:

Ensimmäisessä vaiheessa tontit luovutetaan tarjouskilpailun perusteella ja pohjahintoina käytetään liitteessä 8 ilmeneviä hintoja.

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

Tonttien tarjousmenettely käynnistetään helmikuussa 2019.

Korttelin 52, tontin 1 alennetuksi myyntihinnaksi hyväksytään 38 467,84 € ja vuosivuokraksi 2 192,67 € (5,7 %).

KONSERNIJAOSTO:

Päätettiin kaupunginjohtajan esityksen mukaan.

Kaupunginhallitus 21.01.2019 § 21

Soinisten uuden pientaloalueen tonttien sijaintikartat, hinnoittelu sekä kauppakirja- ja vuokrasopimusohjat oheistetaan.

LIITTEET A2 - A5, KH 21.1.2018

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus hyväksyy Soinisten alueen tonttien hinnoittelun sekä kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset liitteiden A3 - A5 mukaisina.

Kaupunginhallitus päättää myydä tai vuokrata liitteessä A3 ilmenevät Soinisten alueen tontit seuraavasti:

Ensimmäisessä vaiheessa tontit luovutetaan tarjouskilpailun perusteella ja pohjahintoina käytetään liitteessä A3 ilmeneviä hintoja.

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

Tonttien tarjousmenettely käynnistetään helmikuussa 2019.

Korttelin 52 tontin 1 alennetuksi myyntihinnaksi hyväksytään 38 467,84 euroa ja vuosivuokraksi 2 192,67 euroa (5,7 %).

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Elise Lehtikainen oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.