

Särkänsalmentien eteläpuolen tonttien hinnoittelu

297/10.01.02/2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 06.05.2019 § 39

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen 29.4.2019:

Messualueen asemakaavan muut tontit

Messualueen kaavaan Ak-358 sisältyy varsinaisen asuntomessualue Lounatuulen lisäksi myöhemmin toteutettava alue. Tämän alueen tontit sijaitsevat osittain peltoalueella ja osittain kallioisella metsämaalla asuntomessualue Lounatuulen ja Särkänsalmentien välisellä alueella. Näiden tonttien luovutus alkaisi aikaisintaan syksyllä 2022, sen jälkeen kun asuntomessutapahtuma on pidetty.

Naantalin kaupungilla on Särkänsalmentien eteläpuolella 9 omakotitonttia (erillispientalotontit AO yhteensä 2 700 k-m²) ja neljä pientalotonttia yhtiömuotoista rakentamista varten (asuinpientalojen tontit AP yhteensä 7 200 k-m²), jotka eivät kuulu asuntomessualueeseen. Tällä alueella on lisäksi kaksi yksityisen omistamaa omakotitonttia.

Särkänsalmentien eteläpuolen tonttien hinnat

AO-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 56 - 71 €/m² ja kerrosneliöhinnat välillä 183 – 194 €/krs-m². Alin omakotitonttihinna on 54 900 € (770 m²) ja kallein on 58 100 € (1044 m²).

AP-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 31 - 32 €/m² ja kerrosneliöhinnat ovat 125 €/krs-m². Alin yhtiömuotoisen tontin tonttihinna on 150 000 € (4902 m²) ja kallein on 300 000 € (9441 m²).

AP-tontit on mahdollista jakaa myös pienempiin tontteihin.

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

Tonttien hinnoittelu ja kartat, joista näkyvät tonttien sijainti kaava-alueella, tonttien osoitteet ja kaavatiedot, ovat liitteinä.

LIITTEET B1 - B2, KHKON 6.5.2019

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 29.4.2019:

Kaavataloudellinen tarkastelu:

Nyt laaditun hinnoittelun mukaiset tontinmyyntitulot asuntomessualueen pohjoispuoleisten osilta ovat yhteensä 1 410 900 euroa.

Kaupunginvaltuuston päättäessä asuntomessujen hakemisesta, laadittiin

kaavataloudellinen tarkastelu koko maakauppa-alueesta. Tuossa selvityksessä oli koko maakaupan alueen tontinmyyntituloiksi ja maankäytösopimuksen maksuiksi arvioitu yhteensä 3,7 miljoonaa euroa. Suunnitelmien tarkennuttua alueen tonttien ja rakennusoikeuden määrä on hieman kasvanut. Lisäksi hinnoittelua on konsernijaoston ohjeiden mukaisesti hieman nostettu. Nyt laadittu hinnoittelu johtaisi vastaavalta tarkastelualueelta kokonaisuudessaan noin 4,3 M€ tuloihin. Liittymismaksut koko maakaupan alueelta arvioitiin tuolloin noin 800 000 € suuruisiksi, mutta tuo summa todennäköisesti hieman pienenee koska yhtiömuotoisten korttelialueiden osuus on suunnitelmien tarkentuessa kasvanut.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaupungin hallitus hyväksyy Särkäsalmementien eteläpuolen tonttien hinnoittelun liitteiden mukaisina.

KONSERNIJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.