

Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 16	18.03.2019
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 29	08.04.2019
Kaupunginhallituksen konsernijaosto	§ 40	06.05.2019

Asuntomessualue Lounatuulen tonttien hinnoittelu

176/10.01.02/2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.03.2019 § 16

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Konsernijaosto käy alustavan keskustelun asuntomessualueen tonttien hinnoittelusta.

Tavoitteena on, että tonttien hinnoista voitaisiin päättää toukokuussa.

Materiaali, joka esitellään kokouksessa on luottamuksellista sekä ei-julkista.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto antaa ohjeistuksen asuntomessualueen tonttien hinnoittelun valmisteluun.

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja asuntomessujen projektipäällikkö Timo Tirri esittelivät asiaa kokouksessa.

Anne Pentti ja Jan Lindström ilmoittivat olevansa esteellisiä tontin 529-124-4-1 käsittelyn osalta yhteisöjääveinä ja poistuvat tonttia 529-124-4-1 koskeneen käsittelyn ajaksi.

Puheenjohtajana toimi tontin 529-124-4-1 hinnoittelusta keskusteltaessa varapuheenjohtaja Lasse Valtonen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 08.04.2019 § 29

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Konsernijaosto jatkaa keskustelua asuntomessualueen tonttien hinnoittelusta.

Materiaali, joka esitellään kokouksessa on luottamuksellista sekä ei-julkista.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto antaa ohjeistuksen asuntomessualueen tonttien hinnoittelun valmisteluun.

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa esitteli asiaa kokouksessa.

Anne Pentti ja Jan Lindström ilmoittivat olevansa esteellisiä yhteisöjääveinä ja poistuivat asian käsittelyn ajaksi.

Varajäsenet Saara Seppälä ja Antti Ahti osallistuivat asian käsittelyyn tämän pykälän ajaksi.

KONSERNIJAOSTO:

Tonttien hinnat määritellään toukokuussa, muutoin hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 06.05.2019 § 40

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen 26.4.2019:

Konsernijaoston edellisen kokouksen jälkeen poliittiset ryhmät ovat neuvottelussaan käsitelleet asuntomessualueen tonttien hinnoittelua. Luottamus-henkilöjohdon ohjeet on otettu huomioon viranhaltijajohdon tonttihinnoitteluehdotuksessa.

Asuntomessualueen asemakaava

Asuntomessualueen asemakaava Ak-358 Naantalin Luonnonmaalla tuli voimaan 28.3.2019. Asemakaava sijaitsee Särkängsalmentien ja Matalahden itäpään välisellä alueella. Asemakaavaan sisältyy varsinainen asuntomessualue Lounatuuli sekä myöhemmin toteutettava alue lähempänä Särkängsalmentietä. Lounatuulen messualue on kallioisella metsämaalla ja se rajoittuu Matalahden rantaan. Useilta Lounatuulen tonteilta on merellinen näköala.

Lounatuulen tontit

Vuonna 2022 järjestettäviä asuntomessuja varten Naantalin kaupungilla on luovutettavana Lounatuulen messualueelta 16 omakotitonttia (erillispientalotontit AO yhteensä 4 010 k-m²), viisi pientalotonttia yhtiömuotoista rakentamista varten (asuinpienalojen tontit AP yhteensä 5 850 k-m²) ja viisi loma-asuntojen tonttia (RA yhteensä 325 k-m²). Lounatuulen messualueella on myös kuusi yksityisten omistamaa omakotitonttia.

Lounatuulen tonttien hinnat

AO-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 43 - 76 €/m² ja kerosneliöhinnat välillä 188 – 281 €/krs-m². Alin omakotitonttihinta on 40 500 € (928 m²) ja kallein on 93 500 € (1517 m²).

AP-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 25 - 105 €/m² ja kerrosneliöhinnat välillä 125 – 337 €/krs-m². Alin yhtiömuotoisen tontin ihinta on 125 000 € (5054 m²) ja kallein on 500 000 € (8767 m²).

AP-tontit on mahdollista jakaa myös pienempiin tontteihin. RA-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 76 - 80 €/m² ja kerrosneliöhinnat välillä 369 – 385 €/krs-m². Lomatonttien hinnat ovat 24 000 – 25 000 €. Lomatontit ovat pieniä n. 315 m².

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 B3 - B4, KHKON 6.5.2019

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 26.4.2019:

Nyt laaditun hinnoittelun mukaiset tontinmyyntitulot asuntomessualueen osalta ovat yhteensä 2 346 700 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.

Tonttien hinnoittelua on tarkoitus käsitellä asuntomessutoimikunnan kokouksessa 13.5.2019. Kaupunginhallitus tekee päätöksen tonttien hintojen vahvistamisesta.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Lounatuulen asuntomessualueen tonttien hinnoittelun liitteiden mukaisina.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että Jan Lindström poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että Lasse Valtonen toimi puheenjohtajana tämän pykälän käsittelyn ajan.

Merkittiin, että Osku Uurasmaa ja Timo Tirri olivat asiantuntijoina kokouksessa tämän pykälän esittelyn ajan.

KONSERNIJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.