

Rymättylän eteläpuolisen asuntoalueen, Luonnonmaan perhetalon asema-kaavan, asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien hinnoittelu

729/10.01.02/2020

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 19.10.2020 § 51

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen 9.10.2020:

Rymättylän eteläpuolisen asuntoalueen, Luonnonmaan perhetalon asemakaava

Luonnonmaan perhetalon asemakaava Ak-333 Naantalin Luonnonmaalla tuli voimaan 20.3.2020. Ase-makaava sijaitsee nimensä mukaisesti Naantali-Rymättylä seututien eteläpuolella. Asemakaava-alue sijoittuu kaupungin omistamalle maalle lukuun ottamatta pienehköä katualuetta nykyiseen Särkäsalmentiehen liittyttäessä.

Luonnonmaan perhetalon tontit

Naantalin kaupungilla on luovutettavana asuntorakentamista varten 21 omakotitonttia (erillispientalotontit AO yhteensä 3 800 k-m²), kuusi pientalotonttia yhtiömuotoista rakentamista varten (asuinpientalojen tontit AP yhteensä 6 325 k-m²), viisi asuinkerrostalotonttia (AK yhteensä 21 750 k-m²) sekä kerrostalotonttien käyttöön tarkoitettut kaksi autopaikotustonttia (LP yhteensä 500 k-m²).

Luonnonmaan perhetalon tonttien hinnat

AO-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 32 - 56 €/m² ja kerrosneliöhinnat välillä 158 – 192 €/krs-m². Alin omakotitonttihinna on 25 200 € (607 m²) ja kallein on 46 800 € (1 088 m²).

AP-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 29 - 70 €/m² ja kerrosneliöhinnat välillä 150 – 200 €/krs-m². Alin yhtiömuotoisen tontin tonttihinna on 91 875 € (3 119 m²) ja kallein on 225 000 € (5 076 m²). AP-tontit on mahdollista jakaa myös pienempiin tontteihin.

AK-tonttien kerrosneliöhinnat vaihtelevat välillä 127 – 150 €/krs-m². Kerrosneliöhinta 127 €/krs-m² on ARA:n hyväksymä enimmäistonttihinna Luonnonmaalla Rymättylän pohjois- ja eteläpuoleisilla alueilla. Tontit osoitteissa Meteoritie 5 sekä Vuoksi 3 ja Vuoksi 4 mahdollistavat siis myös ARA-rahoitteen rakentamisen. Asemakaava-alueen alin asuinkerrostalotontin hinta on 444 500 € (5 497 m²) ja kallein on 762 000 € (7 099 m²).

Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien myynnistä on arvioitu saatavan yhteensä 4 599 000 euroa ja kunnallistekniikan ennakkoliittymismaksuja 330 000 euroa.

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 A4 - A5, KHKON 19.10.2020

Hinnoittelun vertailu kaavatalouslaskentaan
maankäyttöpäällikkö Osku Uurasmaa 9.10.2020:

Alueen asemakaavan valmistelussa kaava-alueen tontinmyyntitulojen ja kunnallistekniikan liittymismaksujen suuruudeksi arvioitiin noin 5,5 miljoonaa euroa. Nyt päätöksenteossa olevan hinnoittelun lisäksi kyseiseltä alueelta syntyy tuloja kaupan tontin ja huoltoasematontin myynnistä sekä tonttien liittymismaksuista. Lopullinen liittymismaksujen suuruus riippuu toteutuneesta rakennusoikeudesta. Nyt tehty hinnoittelu vastaa melko tarkasti kaavatalouslaskennassa tehtyjä arvioita.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Rymättylän eteläpuolisen asuntoalueen, Luonnonmaan perhetalon asemakaavan, asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien hinnoittelun liitteiden A4 - A5 mukaisina.

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginarkkitehti, maankäyttöpäällikkö Osku Uurasmaa osallistui kokoukseen asiantuntijana tämän pykälän käsittelyn ajan.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.