

## Suopellon alueen asemakaavan Ak-96 mukaisten pientalotonttien hinnoittelu

Kaupunginhallitus 13.09.2021 § 352  
1341/10.00.02.00/2021

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi:

Naantalın kaupungin maapolitiikkaan kuuluu olennaisena osana kaupungin vuokratonttien luovuttaminen niiden vuokralaisille, mikäli vuokralainen tekee lunastushakemuksen, ja kaupunki ei näe erityistä estettä vuokratontin luovuttamiselle. Lunastushinnan määrittäminen ei kuitenkaan ole aina selvä asia, vaan vaatii monen eri seikan huomioimista. Näistä merkittävimpinä ovat lunastettavan tontin sijainti, vuokrasopimuksen ehdot, vuokrasopimuksen solmimisen ajankohta ja kaupungin vuokratonttien hinnoittelua koskevat päätökset.

Vuokralaisten hakemukset vuokratonttiensa lunastamiseksi koskevat pääosin joko tuoreita maanvuokrasopimuksia tai sitten vanhoja 1970- ja 1980-luvuilla tehtyjä sopimuksia. Tuoreiden maanvuokrasopimusten osalta lunastushintaan löytyy yleensä selvä kaupungin päätös, mutta vanhojen vuokrasopimusten osalta lunastushintojen käytäntö on vaihdellut vuosikymmenestä toiseen. 1970-luvun sopimukseen on yleisesti kirjattu perusteet lunastushinnan laskemiseen, kun taas 1980-luvun sopimuksissa ei edes mainita tontinlunastusta.

Naantalın kaupunginvaltuuston päätöstä 6.10.2003 § 52 on pitkään käytetty ohjeena lunastushintojen määrittämiseen. Kyseinen päätös antaa kuitenkin ohjeen vasta vuodesta 1989 alkaen tehtyjen maanvuokrasopimusten lunastushintojen laskemiseen. Ennen vuonna 1989 vuokrattujen pientalo- ja rivitalotonttien lunastushintojen ja luovutusehtojen määrittäminen jätetään kaupunginhallituksen ratkaistavaksi. Tämä päätösvalta on myös kirjattu Naantalın kaupungin hallintosääntöön § 22.

Naantalın kaupungin 20. kaupunginosassa, Suovuori-Suopelto, on asemakaava-alue Ak-96, jolla sijaitsee yli kaksikymmentä kaupungin vuokratonttia. Näitä tontteja koskevat maanvuokrasopimukset on solmittu 1980-luvun alussa ja ovat voimassa 2030-luvun alkuun. Näissä sopimuksissa ei ole sovittu mahdollisista lunastuksista, joten tontteja koskevat lunastuspäätökset tulee jättää kaupunginhallituksen ratkaistavaksi.

Teknisissä palveluissa on herännyt ajatus siitä, että alueelle tehtäisiin kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätös ja täten rohkaistaisiin vuokralaisia lunastamaan tonttinsa. Tämän päätöksen jälkeen vuokralaisilla olisi selvä tieto siitä, mikä on lunastushinta. Ajatuksena on selvittää, vaikuttaako tiedetty hinta halukkuuteen lunastaa vanhan maanvuokrasopimuksen alainen tontti.

Tehdessä hinnoittelupäätöstä tulee huomioida seuraavat seikat.

Alueellinen ulottuvuus

Alueellinen ulottuvuus tulee päättää siten, että sen sisälle jäävät tontit ovat ominaisuuksiltaan riittävän lähellä toisiaan ja alueellinen ulottuvuus on yksitulkintainen. Sopiva alueellinen ulottuvuus on tässä tapauksessa voimassa olevan asemakaavan Ak-96 osoittama alue. Päätös tulee siis koskemaan seuraavien katujen varrella olevia kaupungin omistamia pientalotontteja: Suopellonkatu, Tattikatu, Haperokuja, Kääpäkuja, Orakaskuja, Rouskukuja, Vahverokuja.

#### Hinnoittelu

Lunastushinnan perustaksi on esitystä valmisteltaessa otettu viime vuosina toteutuneiden kaupungin tonttimyyntien lisäksi viimeisin kaupungin tonttien hinnoittelupäätös lähialueelta. Toteutuneiden tonttikauppojen osalta vuosina 2018-2021 lähialueilla Soinisten osalta hinta on ollut n. 21-40 €/m<sup>2</sup>, Immasen alueella n. 26-46 €/m<sup>2</sup> ja Itä-Immasen alueella n. 21-36 €/m<sup>2</sup>. Viimeisin hinnoittelupäätös on tehty Haavuorentien alueesta, jonka tonttihinnoista päätettiin kaupunginhallituksen kokouksessa 15.2.2021 § 56. Päätöksen mukaan Haavuorentien AO-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 25-39 €/m<sup>2</sup>. Lisäksi kaupunginhallituksen kokouksessa 21.6.2021 § 295 on päätetty nyt kyseessä olevalla kaava-alueella Ak-96 sijaitsevan tontin lunastushinnaksi 34 €/m<sup>2</sup>.

Ottaen huomioon alueen sijainti, tonttien koko, ja tuore edustava vertailukauppa, tontin lunastushinnaksi esitetään 34 €/m<sup>2</sup>.

#### Voimassaolo

Tonttien hinnoittelua koskeva päätös voidaan tehdä joko määräaikaisena tai toistaiseksi voimassa olevana. Määräaikainen päätös sopii tilanteisiin, jossa tehtyä päätöstä joudutaan todennäköisesti tarkistamaan, kun taas toistaiseksi voimassa olevana päätöksen vaikutuksia voidaan tarkkailla pidemmän aikaa. Mikäli päätös tehdään toistaiseksi voimassa olevana tai pitkällä määräajalla, tulee siinä huomioida elinkustannusten muutos.

Tekniset palvelut ehdottaa, että tämä päätös tehdään toistaiseksi voimassa olevana, mutta lunastushinta sidotaan elinkustannusindeksiin. Lähtöarvona käytetään kaupunginhallituksen päätöksentekohetken elinkustannuslukua.

#### Päätösvalta

Naantalin kaupungin hallintosäännön 22 §:n kohdan 3 mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavatonttien hinnoittelusta ja luovutusperiaatteista. Päätösvaltaa on hallintosäännössä tarkennettu siten, että hallintosäännön 45 §:n mukaan kaupunginjohtaja päättää asemakaava-alueella sijaitsevien kaupungin omistamien yksi- tai kaksiasuntoisten vuokratonttien myymisestä tontin vuokralaiselle sekä asuinrakennuksen tontin omistajien tai vuokralaisten keskinäisen omistus- tai hallintaosuusmuutoksen hyväksymisestä kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten perusteiden mukaisesti.

Kaupunginhallituksen päätettyä tonttien hinnoittelu- ja luovutusperiaatteen, on kaupunginjohtaja hallintosäännön mukaan toimivaltainen päättämään tonttien myymisestä vuokralaisille heidän anomuksiensa perusteella.

Liitteinä sijaintikartta, kaavaote, maanomistuskartta sekä luettelo päätöksen alaisista tonteista

Liitteet A2 – A3, KH 13.9.2021

Oheismateriaali:

- Kh 21.6.2021 § 295 vuokratontin lunastaminen

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää että:

- Naantalin kaupungin 20. kaupunginosassa; Suovuori-Suopelto, sijaitsevien, asemakaavan Ak-96 mukaisten, kaupungin omistamien pientalotonttien lunastushinnaksi määrätään 34 €/m<sup>2</sup>.

- Lunastushinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että lähtöarvona käytetään kaupunginhallituksen päätöksentekohetken elinkustannuslukua.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.