

# Rymättylätien eteläpuolisen, Luonnonmaan perhetalon asuntoalueen asuntorakentamiseen osoitettujen tonttien kilpailuttaminen ja luovuttaminen, syksy 2021

Kaupunginhallitus 27.09.2021 § 379  
1/10.00.02.00/2021

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm:

## Taustaa

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen (Aurinkotuulen asuinalue) ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava Ak-333 Naantalissa Luonnonmaalla tuli voimaan 20.3.2020. Asemakaava-alue sijaitsee Naantali-Rymättylä seututien eteläpuolella ja sen maa-alueista valtaosa on kaupungin omistuksessa.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 11.1.2021 § 9 alueen asuntorakentamiseen osoitettujen AO-, AP- ja AK-tonttien (ml. em. korttelialueisiin kuuluvien autopaikoitukselle osoitettujen LP-tonttien) hinnoittelun, luovutustavat, aluetta koskevan tontinluovutus- ja rakentamisaikataulun sekä AO- ja AP-tonttien kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset. Ohessa hyväksyttiin AO- ja AP-tonteille kauppahinnassa/vuosivuokrassa hyvitetävät varausmaksut.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti AO-tonttien luovutuksen on määrä tapahtua vahvistetun hinnoittelun mukaisilla myynti- ja vuokrahinnoilla sekä muutoin kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnosten mukaisilla ehdoilla. Hintakilpailutettavien AP-tonttien luovutusehdot ovat niin ikään kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnosten mukaiset.

Euromääräisten tarjouskilpailujen perusteella luovutettavien AP- ja AK-tonttien sekä kortteleihin kuuluvien autopaikoitustontin osien osalta hinnoittelun mukaiset myynti- ja vuokrahinnat ovat lähtöhintoja.

ARA:n Luonnonmaalle Rymättylätien etelä- ja pohjoispuolisille alueille hyväksymän enimmäistonttihinnan (2021, 138 €/krs-m<sup>2</sup>) mukaisesti hinnoitellut AK-tontit mahdollistavat ARA-rahoitteisen rakentamisen.

Kyseisten AK-tonttien sekä AK-tonttien kortteleihin kuuluvien autopaikoitustontin osien osalta luovutukset on määrä kilpailuttaa laadun perusteella, minkä lisäksi korkoprosentti on sovittu tarkistettavaksi ARA:n ehtojen mukaisesti ennen kuin tontit luovutetaan. Kokonaisuus käsittää lisäksi yhden neuvottelumenettelyllä luovutettavaksi kaavaillun AP-tontin. Kaupunginjohtaja on oikeutettu tekemään tontinluovutus päätösten yhteydessä vähäisiä muutoksia AO- ja AP-tonttien luovutusasiakirjoihin. AK- ja LP-tonttien myyntipäätökset tekee kaupunginhallitus, jonka on määrä päättää myös neuvottelumenettelyllä luovutettavaksi kaavaillun tontin luovutusmenettelystä erikseen.

Ehdotukset mahdollisista tontinluovutuskilpailuista ja niiden ehdoista on ollut määrä tuoda kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tuonnempana, minkä lisäksi mahdollisella neuvottelumenettelyllä luovutettavien kohteiden luovutusmenettelystä kaupunginhallituksen on ollut määrä päättää erikseen.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 2.11.2020 § 325 asemakaavaa täydentävän rakentamistapaohjeen alueen rakennussuunnittelun ja rakentamisen ohjaamiseksi.

Asuntoalueen kunnallistekniikan rakentamisen on määrä valmistua vuoden 2021 loppuun mennessä, jotta rakentaminen tonteille voisi alkaa vuoden 2022 alussa. Asuntorakentamiseen osoitettujen tonttien luovutusten on tarkoitus jaksottua vuosien 2021 – 2023 välille siten, että alueen vaiheittainen rakentaminen valmiiksi kokonaisuudessaan toteutuisi vuoteen 2026 mennessä.

Luovutus- ja rakentamisaikataulu on viivästänyt alun perin suunnitellusta. Kartta asuntorakentamiseen luovutettavien tonttien luovutus- ja rakentamisajankohdista sekä luovutustavoista on esityslistan liitteenä.

#### Muutokset tonttien luovutustapoihin ja tontinluovutus-/rakentamisaikatauluun

Kaupunginhallituksen aiemmin 11.1.2021 § 9 hyväksymiin tonttien luovutustapoihin sekä aluetta koskevaan tontinluovutus- ja rakentamisaikatauluun esitetään seuraavia muutoksia:

Neuvottelumenettelyn pohjalta luovutettavaksi kaavaillun korttelin 4 AP-tontin 4-4 luovutusta ehdotetaan toteutettavaksi hintakilpailun perusteella siten, että luovutusajankohta olisi sama muiden ensimmäisessä vaiheessa syksyllä 2021 luovutettavaksi kaavailtujen korttelien 4 ja 5 AP-tonttien 4-1 sekä 5-1 kanssa.

Laatukilpailutettavaksi kaavaillun korttelin 2 AK-tontin 2-1 luovutusajankohtaa ehdotetaan siirrettäväksi vuoteen 2022 siten, että tarkemmasta luovutusmenettelystä päätetään kaupunginhallituksessa myöhemmin. Alueellisen ARA:n enimmäistonttihinnan mukaan hinnoiteltu tontti soveltuisi hyvin esim. palveluasumiseen. Kaupunki on hakenut poikkeamispäätöstä, jotta korttelialueelle olisi tarpeen niin vaatiessa mahdollista osoittaa kevyen palveluasumisen lisäksi myös tehostettua palveluasumista, mikäli palveluasemista tullaan tulevaisuudessa osoittamaan Luonnonmaalle.

Hinnan perusteella kilpailutettavaksi kaavaillun korttelin 6 AK-tontin 6-1 luovutusajankohtaa ehdotetaan siirrettäväksi keväälle 2023. Hinnan perusteella kilpailutettavaksi kaavaillun korttelin 7 AK-tontin 7-1 luovutusajankohtaa ehdotetaan aikaistettavaksi ensimmäiseen vaiheeseen vuoden 2021 syksyyn.

Laatukilpailutettavaksi kaavaillun korttelin 7 AK-tontin 7-2 luovutusajankohtaa ehdotetaan aikaistettavaksi ensimmäiseen vaiheeseen vuoden 2021 syksyyn.

AK-tonttien osalta korttelille 7 kuuluvien autopaikoitustonttien (LP) osien ½ myyntiajankohdat muuttuvat vastaavasti.

AO-tontteja kortteleissa 3, 4, 11, 12 ja 13 esitetään luovutettavaksi hintatarjouskilpailun perusteella syksyn 2021 aikana siten, että aiemman hinnoittelupäätöksen mukaiset hinnat ovat kohteiden pohjahintoja. Muilta osin tonttien luovutuksen on määrä toteutua kaupunginhallituksen aiemmin tekemän päätöksen mukaisesti.

AO-tonttien kilpailuttaminen hinnan perusteella oletettavasti nostaa alueen tontinmyyntituloja aiemmin arvioidusta. Muutoin luovutustapojen sekä tontinluovutus- ja rakentamisaikataulun muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta alueelta kaikkiaan saatavaksi arvioitujen tontinmyyntitulojen

määrään, joskin myyntitulot jaksottuvat muutosten vuoksi hieman eri tavalla.

Kartta asuntorakentamiseen luovutettavien tonttien uusista luovutus- ja rakentamisajankohdista sekä luovutustavoista löytyy päätöksen liitteenä. **(Liite 2.)**

Liite A8, KH 27.9.2021

Tontinluovutuskilpailut ja tontinmyyntiä koskevat jatkotoimenpiteet vuoden 2021 aikana:

Korttelin 7 AK-tonttien (2 kpl) sekä korttelille kuuluvien LP-tonttien 529-122-6-2 ja 529-122-8-2 osien ½ (2kpl) osalta ehdotetaan järjestettäväksi erilliset tontinluovutuskilpailut syksyllä 2021:

- AK-tontti 529-122-7-1 on tarkoitus luovuttaa euromääräisen hintakilpailun perusteella, tarjousaika 1.10.-15.11.; ja
- AK-tontti 529-122-7-2 on tarkoitus luovuttaa ARA-hinnoittelun mukaisena laatukilpailuun perustuen, tarjousaika 1.10.-15.11.

Korttelien 4 ja 5 AP-tonttien 529-122-4-1, 529-122-4-4 ja 529-122-5-1 (3 kpl) osalta esitetään järjestettäväksi tontinluovutuskilpailu syksyllä 2021:

- AP-tontit 529-122-4-1, 529-122-4-4 ja 529-122-5-1 on tarkoitus luovuttaa euromääräisen hintakilpailun perusteella, tarjousaika 1.10.-15.11.; ja
- tontteja ehdotetaan myytäväksi erillisinä tonttikokonaisuuksina, yksi tontti per hakija.

Tontinluovutuskilpailujen aikataulut ja muut ehdot ilmenevät liitteinä olevista kilpailuohjelmista **(Liitteet 3 – 5.)**

Liitteet A9 - A11, KH 27.9.2021

AO-tontit 529-122-3-1, -2 ja -3; 529-122-4-2 ja -3; 529-122-11-1, -2 ja -3; 529-122-12-1 ja -2; sekä 529-122-13-1, -2 ja -3 (13 kpl) esitetään luovutettavaksi euromääräisen hintatarjouskilpailun perusteella syksyn 2021 aikana:

- AO-tontinmyynti tapahtuu ilman erillistä kilpailuohjelmaa, tarjousaika 1.10. – 15.11.;
- hinnoittelupäätöksen mukaiset hinnat ovat kohteiden pohjahintana;
- mikäli määräaikaan mennessä saapuneet tarjoukset ovat yhtä suuria, arvotaan tontin saaja;
- hakea voi enintään kolmea tonttia;
- yksi tarjoaja voi saada vain yhden tontin; ja
- tarjousten on oltava voimassa 31.1.2022 asti.
- 

Alueen ja sen asuntorakentamiseen luovutettavien AK-, AP- ja AO-tonttien markkinoimiseksi hankkeelle perustetaan oma verkkosivu. Kilpailuohjelmat liitteineen sekä tarjouslomakkeet tullaan kaupunginhallituksen päätöksen tultua hyväksytyksi julkaisemaan ko. verkkosivuilla, viimeistään AK- ja AP-tonttien tontinluovutuskilpailujen tarjousajan alkaessa 1.10. Myös AO-tonttien tarjouslomake ja tarkemmat ohjeet tarjouksen jättämistä varten täydennetään sivustolle 1.10. alkaen. Kilpailuista ja tonttien myyntiin asettamisesta tiedotetaan lisäksi lehti-ilmoituksin kohdentaen ilmoitukset erikseen ammatti- ja muille rakentajille.

Kilpailut on tarkoitus saada ratkaistuksi vuoden 2021 aikana siten, että kaupantekotilaisuudet ja/tai maanvuokrasopimusten allekirjoitustilaisuudet ajoittuvat alkuvuoteen/keväälle 2022.

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen muiden tonttien luovutusta on tarkoitus jatkaa seuraavassa vaiheessa keväällä 2022, minkä yhteydessä ehdotukset mahdollisista tulevista tontinluovutuskilpailuista ehtoineen ym. jatkotoimenpiteistä tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

- hyväksyä Liitteessä 2 esitetyt muutokset Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen asuntorakentamiseen osoitettujen tonttien luovutustapoihin sekä aluetta koskevaan tontinluovutus- ja rakentamisaikatauluun;
  - että alueen AK-tontit 7-1 ja 7-2 sekä AP-tontit 4-1, 4-4 ja 5-1 luovutetaan Liitteiden 3–5 (A9 - A11) mukaisilla tontinluovutuskilpailuilla ja aikatauluin;
  - että alueen AO-tonteista korttelien 3, 4, 11, 12 ja 13 tontit luovutetaan 1.10.–15.11. järjestettävän hintatarjouskilpailun perusteella siten, että tarjouslomake ja tarkemmat ohjeet tarjouksen jättämistä varten täydennetään hankkeen verkkosivuille 1.10. alkaen; ja
  - että muilta osin alueen tonttien luovutuksen on määrä toteutua kaupunginhallituksen 11.1.2021 § 9 tekemän päätöksen mukaisesti.
- Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa ja päätös laitetaan täytäntöön ennen sen lainvoimaistumista. Kilpailuohjelmat liitteineen sekä tarjouslomakkeet tullaan julkaisemaan hankkeen verkkosivuilla. Kilpailut on tarkoitus saada ratkaistuksi vuoden 2021 aikana. Ehdotukset mahdollisista tulevista tontinluovutuskilpailuista ehtoineen ym. jatkotoimenpiteistä alueen muiden tonttien luovutuksen osalta tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tuonnempana.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.