

Kerrostalotontin 529-122-0007-0002 kiinteistökaupan ja pysäköintitontin 529-122-0008-0002 osan maanvuokrauksen esisopimus TA- Asumisoikeus Oy

Kaupunginhallitus 20.12.2021 § 490
1693/10.00.02.01/2021

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa:

Naantalin kaupunki järjesti avoimen tarjouskilpailun Luonnonmaan Perhetalon alueen (Aurinkotuulen asuinalue) ensimmäisessä vaiheessa luovutettavista tonteista 1.10.2021 – 15.11.2021. Avoimessa tarjouskilpailussa oli haettavana kaikkiaan 18 tonttia: 13 AO-tonttia, 3 AP-tonttia sekä 2 AK-tonttia. Kaupunginhallitus hyväksyi tonttien kilpailuttamisen ja luovuttamisen, ml. yhtiömuotoisten tonttien kilpailuohjelmat, 27.9.2021 § 379. Tonttien pohjainnoittelu oli päätetty kaupunginhallituksessa 11.1.2021 § 9. Tarjouskilpailu käytiin sähköisesti ja tarjoukset tehtiin erillisillä lomakkeilla tonttityypin mukaan.

Tarjouksia kohdistui kaikkiaan 16:sta eri tonttiin, joista suosituimmat keräsivät useita tarjouksia osan tonteista jäädessä tarjousta vaille. Valtaosa tarjoajista teki tarjouksen useammasta tontista asettaen tarjouksen kohteet mieluisuusjärjestykseen.

Tarjouskilpailun tuloksena kaupunginhallitus päätti 29.11.2021 § 474 yhdeksän AO-tontin ja kahden AP-tontin luovuttamisesta. Luovuttamatta jääneistä tonteista kolmeen AO-tonttiin sekä yhteen AP-tonttiin kohdistui tarjous, mutta näistä tonteista tarjonneille tahoille luovutettiin tarjoajan kirjaamaan mieluisuusjärjestykseen perustuen heidän paremmalle etusijalle asettama tontti. Yhteen AO-tonttiin sekä yhteen AK-tonttiin ei kohdistunut tarjouksia. Näitä kuutta tonttia ei esitetty luovutettavaksi ensimmäisessä vaiheessa käydyn tarjouskilpailun perusteella, mutta kaupunginhallitus päätti yhteydessä tonttien luovuttamista koskevista jatkotoimenpiteistä.

AK-tontin 529-122-0007-0002 osalta ensimmäisessä vaiheessa käyty tarjouskilpailu toteutettiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hinnoittelun mukaisena laatukilpailuna. Kohteesta tehtiin tarjousten jättämisen määräpäivään 15.11.2021 klo 15:00 mennessä yksi tarjous, joka rekisteröitiin tarjousten avauspöytäkirjaan 16.11.2021 (Sal. JulKL 24 §, kohta 17). Tekniset palvelut järjesti 18.11.2021 asiasta sisäisen laaturyhmäpalaverin, jossa katsottiin toimitettua tarjousta laadullisesta näkökulmasta. Laaturyhmä totesi tarjouksen liitteineen sisältävän kilpailuohjelmassa vaaditut dokumentit ja sen vastaavan pääosin tarjouskilpailussa ja alueen kaavamääräyksissä esitettyjä laatuvaatimuksia. Tarjouksen mukaisessa suunnitelmaluonnoksessa esitettyihin ratkaisuihin katsottiin kuitenkin tarvittavan tarkennuksia sekä perusteluja, jotka tarjouksen tekijä on toimittanut, ja joiden pohjalta tarjoaja yhdessä kilpailun laaturyhmän kanssa on jatkanut neuvotteluja marras-joulukuun 2021 aikana.

Kaupunginhallitus päätti 29.11.2021 § 474, että laatukilpailun perusteella tehtävä AK-tontin 529-122-0007-0002 luovuttaminen tuotaisiin myöhemmin kaupunginhallituksen päätettäväksi, mikäli tarjouksen katsotaan olevan

tarkennuksien jälkeen hyväksyttävissä laatukilpailun ja voimassa olevien asemakaavamääräysten asettamat vaatimukset huomioiden.

Tarjouksen ainoana kohteesta jättänyt taho on TA-Asumisoikeus Oy. Tarjouksen mukainen ostotarjoushinta on suuruudeltaan 487.820 €. Ostotarjoushinta muodostuu asuinkerrostalotontin (AK) osuudesta 483.000 € (3.500 k-m² * 138 €/k-m²) sekä autopaikoitustontin (LP) määräosan osuudesta 4.820 €.

TA-Asumisoikeus Oy toimii hankkeessa päätoteuttajana. Suunnitelmaluonnoksen lisäksi tarjouksen yhteydessä TA-Asumisoikeus Oy on esittänyt vaadittavat todistukset TyEL-maksujen maksamisesta sekä verovelkatodistuksen.

Tarjouksessa kohteen pääsuunnittelijaksi on nimetty Tapartia Oy ja rakennuttajakonsultiksi TA-Rakennuttaja Oy, jotka laaturyhmä on katsonut tarjoajan ohella laatukilpailun asettamat vaatimukset huomioiden päteviksi.

TA-Asumisoikeus Oy:n jättämä tarjous ja kaupungin kohteesta laatima kilpailuohjelma ovat oheismateriaalina.

Oheismateriaali:

- TA-Asumisoikeus Oy:n tarjous
- Kaupungin kohteesta laatima kilpailuohjelma

AK-tontin 529-122-0007-0002 ja LP-tontin 529-122-0008-0002 osan luovuttaminen

TA-Asumisoikeus Oy on sitoutunut rakentamaan/rakennuttamaan esittämänsä tarjouksen kohteelle valtion takaamalla korkotukilainalla rahoitettuja asumisoikeusasuntoja sekä asemakaavan mukaisia muita alueita/toimintoja kilpailuohjelman reunaehtojen sekä jättämässään kilpailuehdotuksessa esittämänsä, kilpailun laaturyhmän kanssa käydyissä neuvotteluissa tarkentuneen suunnitteluratkaisun mukaisesti.

Käytyjen neuvotteluiden pohjalta TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa esitetään laadittavaksi kerrostalotontin 529-122-0007-0002 kiinteistökaupan ja pysäköintitontin 529-122-0008-0002 osan maanvuokrauksen esisopimus.

Kilpailuohjelmassa kohteeseen sisältyvä autopaikoitustontin osa on määritelty kerrostalotontin korttelille kuluvana määräosana, joka on suunnitelmaluonnoksessa tarkentunut rajoiltaan.

Ostamisen sijaan pysäköintitontin osan vuokraaminen kilpailuohjelman mukaisella vuosivuokralla (241 €) määräalana on neuvottelujen perusteella katsottu ARA-rahoituspäätösten kannalta selkeimmäksi vaihtoehdoksi, mikä tarkoittaa kerrostalotontin osalta 483.000 €:n ARA-hintaperusteista kauppaa.

Koska kohteen edellyttämä jatkosuunnittelu sekä ARA:n myöntämien, kohteen rakennuttamisen edellyttämien päätösten saaminen ja lainvoimaistuminen kestävät arviolta vuoden 2023 alkuun, on neuvotteluissa katsottu, että kohteen luovutus on järkevintä toteuttaa laatimalla esisopimus.

Lopullisen kiinteistökaupan määräpäivä siirtyy näin ollen kilpailuohjelmassa alun perin esitetystä vuodelta, ajankohtaan 15.4.2023,

maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen määräpäivän ajoittuessa täten samoin.

Kaupungin tulonmuodostuksen tasaamiseksi vuosille 2022 – 2023 TA-Asumisoikeus Oy on kuitenkin sitoutunut maksamaan kaupungille esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä käsirahan, joka on 50 % kerrostalotontin kauppahinnasta.

Neuvottelujen perusteella ehdotetaan, että kaupunki hakee Perhetalon alueen asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) osoitetuille tonteille 529-122-0006-0001, 529-122-0007-0001, 529-122-0007-0002 ja 529-122-0008-0001 alueellista poikkeamista pysäköintikatosten toteuttamiseksi tonttien alueille.

Mainittu poikkeaminen perustuu TA-Asumisoikeus Oy:n suunnitelmaluonnoksessa esittämään suunnitteluratkaisuun, joka on todettu alueen viihtyisyyden ja toiminnallisuuden kannalta hyväksi. Asemakaava ei nykyisellään mahdollista pysäköintikatosten sijoittamista kerrostalotonteille.

Alueellisen poikkeamisen hakeminen kohdetta laajemmin kortteleiden 529-122-0006, -0007 ja -0008 AK-tonteille on katsottu järkeväksi, jotta em. suunnitteluratkaisu olisi mahdollinen myös jatkossa.

Neuvottelujen perusteella esitetään lisäksi, että kaupunki hakee kohteelle, asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) osoitetulle tontille 529-122-0007-0002 poikkeamista asemakaavan puurunkovaatimuksesta siten, että uudisrakentaminen voi toteutua myös betonirunkoisena.

TA-Asumisoikeus Oy on perustellut rakennuskustannuksiltaan hintavammasta puurunkoratkaisusta luopumista (vastaavan kaltaiset vertailukohteet huomioiden) sillä, että urakkakilpailuttamalla on haastavaa saavuttaa ARA:n hyväksymää hintatasoa, erityisesti kun huomioidaan kohteen vertailukohteita laadukkaammat talotekniset ratkaisut sekä rakennuskustannusindeksin nousu viimeksi kuluneen vuoden aikana. Puurunkoisia asuinkerrostaloja rakentavien urakoitsijoiden harvalukuisuudesta johtuva kilpailun vähäisyys sekä erityisesti puun hinnan kohoaminen ja saatavuusvaikeudet lisäävät osaltaan kustannushaastetta saada hanke suunniteltua ja toteutettua edellytetyssä hintaraamissa.

Kaupungin näkökulmasta tärkeäksi on katsottu, että Perhetalon alueen yhtiömuotoisten tonttien rakentuminen myös asuinkerrostalojen osalta saadaan käynnistymään.

Huomionarvoista edeltävän kannalta on erityisesti ensimmäisessä vaiheessa käydyssä tarjouskilpailussa saatujen tarjousten vähäisyys, minkä lisäksi esitettyä puoltaa kohteesta laaditun suunnitelmaluonnoksen korkea laadullinen taso. Suunnitelma täyttää muilta osin laatukilpailun ja voimassa olevien asemakaavamääräysten asettamat vaatimukset hyvin.

ARA:n myöntämien päätösten saaminen ja lainvoimaistuminen sekä kaupungin hakemien poikkeamisten myöntäminen ovat esisopimuksessa lopullisen kiinteistökaupan sekä edelleen maanvuokrasopimuksen ehtoina. Muilta osin kiinteistökaupan ja maanvuokrauksen esisopimuksessa sekä liitteissä esitetyt sopimusehdot, ml. sopimusosapuolten velvoitteet ja sanktiot, noudattavat suoraan, edeltäviä muutoksia mukailien, kilpailuohjelmassa esitettyjä reunaehtoja.

Esisopimus kerrostalotontin kiinteistökaupasta ja esisopimukseen liittyvä pysäköintitontin osan maanvuokrauksen esisopimus liitteinen oheistetaan.

Liite A12, KH 20.12.2021

Pysäköintitontin maanvuokrasopimusluonnos karttaliitteinen sekä TA-asumisoikeus Oy:n kilpailuehduksen mukainen suunnitelmaluonnos kohteesta ovat esisopimuksen liitteinä.

Liitteet A13 – A14, KH 20.12.2021

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää:</p> <ul style="list-style-type: none">- hyväksyä liitteen A12 mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen Naantalin kaupungin ja TA-Asumisoikeus Oy:n välillä.- hyväksyä esisopimuksen liitteenä 1 (liite A13) olevan pysäköintitontin maanvuokrasopimuksen TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa;- valtuuttaa kaupunginjohtajan tarvittaessa tekemään liitteenä olevaan esisopimukseen ja sen tarkoittaman kaupan ehtoihin sekä maanvuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia. <p>Tämän päätöksen perusteella laadittava esisopimus on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa siitä päivästä lukien, jolloin Naantalin kaupunki on ilmoittanut TA-Asumisoikeus Oy:lle, että esisopimus on kaupungin puolesta allekirjoitettavissa. Muussa tapauksessa tämä päätös katsotaan rauenneeksi.</p>
Kokouskäsitely	Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.