

## Naantalin Vuokratalot Oy:n asuntomessualueen ARA tonttien vuokraperusteen muuttaminen

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 16 18.3.2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 29 8.4.2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 40 6.5.2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 41 6.5.2019

Kaupunginhallitus § 169 20.5.2019

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 Naantalın 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 Naantalın kaupungilla on luovutettavana Lounatuulen messualueelta 16 omakotitonttia (erillispientalotontit AO yhteensä 4 010 k-m<sup>2</sup>), viisi pientalotonttia yhtiömuotoista rakentamista varten (asuinpientalojen tontit AP yhteensä 5 850 k-m<sup>2</sup>) ja viisi loma-asuntojen tonttia (RA yhteensä 325 k-m<sup>2</sup>). Lounatuulen messualueella on myös kuusi yksityisten omistamaa omakotitonttia.

### **Lounatuulen tonttien hinnat**

AO-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 43 - 76 €/m<sup>2</sup> ja kerrosneliöhinnat välillä 188 – 281 €/krs-m<sup>2</sup>. Alin omakotitonttihinna on 40 500 € (928 m<sup>2</sup>) ja kallein on 93 500 € (1517 m<sup>2</sup>).

AP-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 25 - 105 €/m<sup>2</sup> ja kerrosneliöhinnat välillä 125 – 337 €/krs-m<sup>2</sup>. Alin yhtiömuotoisen tontin ihinta on 125 000 € (5 054 m<sup>2</sup>) ja kallein on 500 000 € (8 767 m<sup>2</sup>).

AP-tontit on mahdollista jakaa myös pienempiin tontteihin.

RA-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 76 - 80 €/m<sup>2</sup> ja kerrosneliöhinnat välillä 369 – 385 €/krs-m<sup>2</sup>. Lomatonttien hinnat ovat 24 000 – 25 000 €. Lomatontit ovat pieniä n. 315 m<sup>2</sup>.

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.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 06.05.2019 § 41

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen 26.4.2019:

### **Tonttien luovuttaminen**

Lounatuulen asuntomessutontin voi joko ostaa tai vuokrata. Vuokratontin voi lunastaa omaksi, kun rakentamisvelvoite on täytetty. Tonttien luovutus päätökset rakentajille tehdään asuntomessujen laaturyhmän esityksestä. Luovutus päätöksen tekee kaupunginjohtaja.

### **Lounatuulen messualueen tonttien varaaminen**

Tontit varataan kiinteähintaisina asuntomessujen laaturyhmän valitsemille rakentajille. Rakentajat valitaan luonnossuunnitelmien pohjalta. Tontin varaaminen edellyttää tontin saajalta varausmaksun maksamista. Varausmaksujen hinnat ovat AO-tontilta 5 000 €, AP-tontilta 20 000 € ja RA-tontilta 3 000 €, jotka hyvitetään tonttikaupan kauppahinnassa tai tontinvuokrasopimuksen vuosivuokrassa. Ellei varaus johda sopimukseen, varausmaksua ei palauteta.

### **Monikantasopimus asuntomessualueella**

Asuntomessujen toteuttamisen käytännön järjestelyihin liittyy messualueen monikantasopimusten tekeminen. Sopimusten osapuolina ovat Naantalin kaupunki, Osuuskunta Suomen Asuntomessut sekä rakenta-ja/rakennuttaja ja näytteilleasettaja.

Sopimuksilla osapuolet sopivat messualueella olevan tontin varaamisesta, luovuttamisesta ja rakentamisesta messuja varten ja sopijaosapuolten velvollisuuksista ja oikeuksista tähän liittyen. Monikantasopimus on yhteistyösopimus, jossa sovitaan tontin rakentamisesta määrätyin ehdoin, rakennuksen käyttämisestä asuntomessuilla näyttelytarkoituksiin, sekä näihin edellä mainittuihin liittyvistä aikatauluista.

Sopimukset ovat voimassa allekirjoittamisesta alkaen siihen asti, kunnes tontti sillä olevine rakennuksineen, muine irtaimistoineen sekä näiden ympäristö on lopputarkastettu. Sopimukset ovat kuitenkin voimassa allekirjoittamisesta alkaen 30.9.2022 asti.

Samaa sopimus pohjaa on käytetty aiemmillä asuntomessuilla Jyväskylässä, Mikkelissä, Seinäjoella, Vantaalla ja Tuusulassa.

Tarkoitus on, että kaupunginhallitus osaltaan hyväksyisi monikantasopimusluonnoksen käytettäväksi erillisten sopimusten tekemisessä, ja että kaupunginhallitus valtuuttaisi Naantalin asuntomessujen projektipäällikkö Timo Tirrin allekirjoittamaan monikantasopimukset kaupungin puolesta.

Monikantasopimusluonnokset liitteenä.

LIITTEET B5 - B6, KHKON 6.5.2019

### **Lounatuulen tonttien kauppakirjat ja maanvuokrasopimukset**

Asuntomessualue Lounatuulen tonttien hinnoittelu on hyväksytty kaupunginhallituksessa xx.5.2019 § xx.

Tonttien muut luovutusehdot on esitetty oheisissa kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnoksissa.

LIITTEET B7 - B8, KHKON 6.5.2019

Tontin luovutus edellyttää tontin saajalta Osuuskunta Suomen Asuntomessujen sekä Naantalin kaupungin kanssa solmittavan monikantasopimuksen allekirjoittamista. Monikantasopimus tulee luovutuskirjan liitteeksi.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa 1.9.2020. Tontin ostaja tai vuokralainen sitoutuu rakentamaan 31.5.2022 mennessä vähintään puolet tontin kokonaisrakennusoikeudesta niin, että rakennukset on hyväksytty käyttöönotettaviksi.

Vs. kaupunginjohtaja

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunginhallitus hyväksyy Lounatuulen asuntomessualueen tonttien kauppakirja-, vuokrasopimus- ja monikantasopimusluonnokset liitteiden mukaisina,
- kaupunginhallitus päättää myydä tai vuokrata liitteen B3 mukaiset Lounatuulen asuntomessualueen tontit laatutarjouskilpailun perusteella kiinteähintaisina liitteessä B4 ilmenevillä hinnoilla,

- kaupunginhallitus päättää käynnistää laatutarjousmenettelyn elokuussa 2019,
- kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään luovutus päätökset ja valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään luovutuskirjoihin vähäisiä muutoksia,
- kaupunginhallitus päättää oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan monikantasopimukset ja valtuuttaa hänet tarvittaessa tekemään monikantasopimuksiin vähäisiä muutoksia.

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.

Kaupunginhallitus 20.05.2019 § 169

Asuntomessualue Lounatuulen tonttien hinnoittelu ja kartta, josta ilmenee tonttien sijainti kaava-alueella, tonttien osoitteet ja kaavatiedot, ovat liitteinä.

LIITTEET A1 - A2, KH 20.5.2019

Oheismateriaali:  
Asuntomessupaikkakuntien hintavertailua

Asuntomessualueen tonttien kauppakirja-, maanvuokrasopimus- ja monikantasopimusluonnokset oheistetaan.

LIITTEET A3 - A6, KH 20.5.2019

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus

- hyväksyy asuntomessualue Lounatuulen tonttien hinnoittelun liitteen A1 mukaisena
- hyväksyy asuntomessualue Lounatuulen tonttien kauppakirja-, vuokrasopimus- ja monikantasopimusluonnokset liitteiden A3 - A6 mukaisina
- päättää myydä tai vuokrata liitteen A1 mukaiset asuntomessualue Lounatuulen tontit laatutarjouskilpailun perusteella kiinteähintaisina liitteessä A1 ilmenevillä hinnoilla
- päättää käynnistää laatutarjousmenettelyn elokuussa 2019
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään luovutus päätökset ja valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään luovutus-

kirjoihin vähäisiä muutoksia,

- oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan monikantasopimukset ja valtuuttaa teknisen johtajan tarvittaessa tekemään monikantasopimuksiin vähäisiä muutoksia.

Kokouskäsittely                      Merkittiin, että Jan Lindström ja Hannu Aalto poistuivat kokouksesta yhteisöjääveinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli Lindströmillä puolison jäsenyys Naantalin Vuokratalot Oy:n hallituksessa ja Aallolla Naantalin Vuokratalot Oy:n hallituksen jäsenyys.

Kaupunginhallitus                      Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 11.01.2021 § 3  
16/10.00.02.02/2021

Valmistelija                              Kaupunginlakimies Turo Järvinen

Asuntomessualue Lounatuulen tonttien hinnoittelua ja luovutussopimuksia koskevat esittelyt ja päätökset ilmenevät edeltä, jonka mukaan vuosivuokra tonteilla on 5,7 % myyntihinnasta.

Kaupunginjohtaja on viranhaltijapäätöksellään 2.9.2019 nro 58/2019 päättänyt, että ARA-hinnoiteltu AP-23 -tontti 529-124-4-1 varataan Naantalin Vuokratalot Oy:lle 31.5.2020 suunnittelun aloittamiseksi ja ARA-rahoituksen hakemiseksi. Kaupunginjohtajan viranhaltijapäätöksellä 9.12.2020 nro 168/2020 AP-23 -tontin 529-124-4-1 varausta Naantalin Vuokratalot Oy:lle on jatkettu 31.3.2021 asti ARA:n osapäätöksen saamiseksi.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto on 14.12.2020 § 66 päättänyt puoltaa Naantalin Vuokratalot Oy:n uudisrakennushankkeen ARA-korkotukilainahakemusta Lounatuuli 9:sään. Uudisrakennushanke käsittää 11 asuntoa.

ARA:n rahoitustarkastaja on 16.12.2020 ilmoittanut Naantalin Vuokratalot Oy:n toimittaman korkotukilainahakemuksen johdosta, että "ARAN hyväksymä alueen korkein tonttihinta on 125 €/kem. Jos/kun tontti vuokrataan, saa vuotuinen vuokra puolestaan olla *korkeintaan 5 % tästä*. Nyt vuokra tulisi käsittääkseni olemaan 5,7 % tuosta."

Hinnoittelupäätöksen mukaisella 5,7 %:n vuosivuokralla tontin vuokran määrä on 7125 €/v ja 5,0 %:lla 6250 €/v, erotus 875 €/v.

Asuntomessualue Lounatuulen ARA:n 11.5.2020 Turun seudun enimmäistonttihintapäätöksen mukaisesti hinnoiteltujen tonttien (125 €/k-m<sup>2</sup>) vuosivuokran määräytymisperustetta on tarkoituksenmukaista muuttaa 5,7 %:sta 5,0 %:in myyntihinnasta laskettuna ARA -hinnoiteltujen tonttien luovutussopimuksiin.

Lisäksi ARA edellyttää, että ARA -hinnoitellun tontin vuokrasopimuksessa on ehto siitä, että kaupunki sitoutuu vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaisesti olemaan irtisanomatta tätä vuokrasopimusta laina-aikana.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää aiempaa päätöstään 20.5.2019 § 169 muuttaen asuntomessualue Lounatuulen tonttien hinnoittelusta ja luovutussopimuksista, että ARA -hinnoiteltujen tonttien (125 €/k-m<sup>2</sup>) vuosivuokra on 5,0 % myyntihinnasta.</p> <p>Lisäksi ARA -hinnoitellun tontin vuokrasopimukseen lisätään seuraava ehto:</p> <p>”Kaupunki sitoutuu vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen (666/2001)18 §:n mukaisesti olemaan irtisanomatta tätä vuokrasopimusta laina-aikana.”</p> <p>Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.</p>
Kokouskäsitely	<p>Merkittiin, että Hannu Aalto ja Jan Lindström poistuivat yhteisöjääveinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Jääviyden perusteena oli Aallon osalta Naantalin Vuokratalot Oy:n hallituksen jäsenyys ja Lindströmin osalta puolison jäsenyys Naantalin Vuokratalot Oy:n hallituksessa.</p> <p>Merkittiin, että Markus Helenius osallistui kokoukseen tämän asian käsittelyn osalta Hannu Aallon varajäsenenä.</p> <p>Merkittiin, että kokouksen puheenjohtajana toimi tämän asian käsittelyn aikana toinen varapuheenjohtaja Sirpa Hagsberg.</p> <p>Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.</p>
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.