

## **Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen, Luonnonmaan perhetalon asemakaavan, asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien hinnoittelu**

729/10.01.02/2020

Kaupunginhallituksen konsernijaosto § 51 19.10.2020

Kaupunginhallitus 2.11.2020 § 326

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 19.10.2020 § 51

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen 9.10.2020:

### **Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen, Luonnonmaan perhetalon asemakaava**

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

### **Luonnonmaan perhetalon tontit**

Naantalissa kaupungilla on luovutettavana asuntorakentamista varten 21 omakotitonttia (erillispientalotontit AO yhteensä 3 800 k-m<sup>2</sup>), kuusi pientalotonttia yhtiömuotoista rakentamista varten (asuinpientalojen tontit AP yhteensä 6 325 k-m<sup>2</sup>), viisi asuinkerrostalotonttia (AK yhteensä 21 750 k-m<sup>2</sup>) sekä kerrostalotonttien käyttöön tarkoitettua kahta autopaikoitustonttia (LP yhteensä 500 k-m<sup>2</sup>).

### **Luonnonmaan perhetalon tonttien hinnat**

AO-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 32 - 56 €/m<sup>2</sup> ja kerrosneliöhinnat välillä 158 - 192 €/krs-m<sup>2</sup>. Alin omakotitonttihinta on 25 200 € (607 m<sup>2</sup>) ja kallein on 46 800 € (1 088 m<sup>2</sup>).

AP-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 29 - 70 €/m<sup>2</sup> ja kerrosneliöhinnat välillä 150 - 200 €/krs-m<sup>2</sup>. Alin yhtiömuotoisen tontin tonttihinta on 91 875 € (3 119 m<sup>2</sup>) ja kallein on 225 000 € (5 076 m<sup>2</sup>). AP-tontit on mahdollista jakaa myös pienempiin tontteihin.

AK-tonttien kerrosneliöhinnat vaihtelevat välillä 127 - 150 €/krs-m<sup>2</sup>. Kerrosneliöhinta 127 €/krs-m<sup>2</sup> on ARA:n hyväksymä enimmäistonttihinta Luonnonmaalla Rymättylätien 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 m<sup>2</sup>) ja kallein on 762 000 € (7 099 m<sup>2</sup>).

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.

## 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 Rymättyläntien 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.

Kaupunginhallitus 02.11.2020 § 326

Tonttien hinnoittelu ja kartat, joista näkyvät tonttien sijainti kaava-alueella, tonttien osoitteet ja kaavatiedot, ovat esityslistan liitteinä.

Kaupunginjohtaja           Kaupunginhallitus hyväksyy Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen, Luonnonmaan perhetalon asemakaavan, asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien hinnoittelun esityslistan liitteiden 3 ja 4 mukaisina.

Kokouskäsittely           Teninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Kaupunginjohtaja tarkensi pohjaehdotustaan seuraavasti:  
”Kaupunginhallitus hyväksyy Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen, Luonnonmaan perhetalon asemakaavan, asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien hinnoittelun konsernijaoston 19.10.2020 liitteiden A4 - A5 mukaisina.

Ehdotukset mahdollisista tontinluovutuskilpailuista ja niiden ehdoista tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.”

Jäsen Hannu Aalto esitti, että asia jätetään pöydälle.

Kaupunginhallitus           Kaupunginhallitus jätti asian pöydälle.

Kaupunginhallitus 11.01.2021 § 9  
1/10.00.02.00/2021

Valmistelija           Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen 22.12.2020:

**Rymättyläntien eteläpuolisen asuntoalueen, Luonnonmaan perhetalon asemakaavan toteuttaminen**

**Kunnallistekniikka**

Asuntoalueen kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu ja se valmistuu vuoden 2021 loppuun mennessä. Rakentaminen tonteille voi alkaa 1.1.2022.

### **AO-tontit,**

Korttelien 3, 4, 11, 12 ja 13 AO-tontit on suunniteltu luovutettaviksi syksyllä 2021 ja korttelin 14 AO-tontit syksyllä 2022.

Tonttien luovutus tapahtuisi oheisen hinnoittelun mukaisilla myynti- ja vuokrahinnoilla sekä muutoin oheisten kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnosten mukaisilla ehdoilla.

Tontin luovutuspäätöksen jälkeen tontin saajan tulee maksaa varausmaksu, joka AO-tonteille on 500 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa/vuosivuokrassa, kun luovutuskirja allekirjoitetaan.

### **AP-tontit**

Korttelien 4 ja 5 AP-tontit on suunniteltu luovutettaviksi kesällä 2021 ja korttelien 9 ja 10 AP-tontit keväällä 2023. Tontin 529-122-4-2 myyntitapa ja -aika päätetään erikseen kesällä 2021.

AP-tontin 529-122-4-4 luovutus tapahtuisi neuvottelumenettelyn pohjalta palveluasumista varten. Muut edellä mainitut asemakaavan mukaiset AP-tontit on tarkoitus luovuttaa euromääräisen tarjouskilpailun perusteella siten, että oheisen hinnoittelun mukaiset myynti- ja vuokrahinnat ovat lähtöhintoja. AP-tonttien muut luovutusehdot olisivat oheisten kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnosten mukaiset.

Tontin luovutuspäätöksen jälkeen tontin saajan tulee maksaa varausmaksu, joka AP-tonteille on 3 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa/vuosivuokrassa, kun luovutuskirja allekirjoitetaan.

### **AK-tontit ja LP-tontit**

Korttelien 2 ja 6 AK-tontit ja kortteliin 6 kuuluvan autopaikoitustontin LP osa on suunniteltu luovutettaviksi keväällä 2021. Korttelin 7 AK-tontti 529-122-7-2 ja tähän tonttiin kuuluvan autopaikoitustontin LP osa on suunniteltu luovutettaviksi keväällä 2022. Korttelin 7 AK-tontti 529-122-7-1 ja korttelin 8 AK-tontti sekä näihin tontteihin kuuluvat autopaikoitustontin LP osat on suunniteltu luovutettaviksi keväällä 2023.

ARA-hinnoittelun mukaisina ja laatukilpailun perusteella on tarkoitus luovuttaa AK-tontit 529-122-2-1, 529-122-7-2 ja 529-122-8-1 sekä tontteihin kuuluvat autopaikoitustontin 529-122-8-2 (LP) osat.

Euromääräisen hintakilpailun perusteella on tarkoitus luovuttaa AK-tontit 529-122-6-1 ja 529-122-7-1 sekä tontteihin kuuluvat autopaikoitustontin 529-122-6-2 (LP) osat.

Liitteet A 2 – A 7, KH 11.1.2021:

- Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen, Luonnonmaan perhetalon asemakaavan, asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien luovutustavat, luovutus- ja rakentamisaikataulu liitteenä 5, excel-taulukko,
- asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien luovutustavat, luovutus- ja rakentamisaikataulun liitteenä 6, kartta,
- AO- ja AP-tonttien kauppakirjaluonnos liitteenä 3,
- AO- ja AP-tonttien vuokrasopimusluonnos liitteenä 4.

Hallintosäännön 45 pykälän mukaan kaupunginjohtaja päättää asemakaavoitetuilla alueella sijaitsevien rakentamattomien tonttien myynnistä ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten periaatteiden mukaisesti.

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

- hyväksyä Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen, Luonnonmaan perhetalon asemakaavan, asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien hinnoittelun konsernijaoston 19.10.2020 liitteiden A4 - A5 mukaisina siten, että hintakilpailutettavien tonttien osalla kyseessä on pohjahinta. (Liitteet A2-A3)
- hyväksyä asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien luovutustavat, luovutus- ja rakentamisaikataulun liitteiden A6-A7 mukaisina,
- hyväksyä AO- ja AP-tonttien kauppakirjaluonnoksen liitteen A4 mukaisena,
- hyväksyä AO- ja AP-tonttien vuokrasopimusluonnoksen liitteen A5 mukaisena, ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tontinluovutus päätösten yhteydessä vähäisiä muutoksia tontinluovutusasiakirjoihin.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että

- AK- ja LP-tonttien myyntipäätökset tekee kaupunginhallitus ja että neuvottelumenettelyllä myytävän tontin myyntimenettelystä kaupunginhallitus päättää erikseen.

Kokouskäsitely

Listatekstiä tarkennettiin kokouksessa seuraavasti:

”AK-tonttien kerrosneliöhinnat vaihtelevat välillä 138 - 150 €/krs-m<sup>2</sup>. Kerrosneliöhinta 138 €/krs-m<sup>2</sup> on tulevan vuoden 2021 ARA:n enimmäistonttihintapäätöksen mukainen Luonnonmaalla Rymättylätien 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 483 000 € (5 497 m<sup>2</sup>) ja kallein on 828 000 € (7 099 m<sup>2</sup>).

Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien myynnistä on arvioitu saatavan yhteensä 4 761 000 euroa ja kunnallistekniikan ennakkoliittymismaksuja 330 000 euroa.”

Kaupunginhallitukselle esitettiin tarkennettu ehdotus liitteistä A3 ”Rymättylätie eteläpuolinen asuntoalue, Kuostano, luovutettavat tontit AK ja pysäköinti” sekä A7 ”Perhetalon alue, myyntitavat ja aikataulu”.

Kaupunginjohtaja tarkensi päätösehdotusta kokouksessa seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää:

- hyväksyä Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen, Luonnonmaan perhetalon asemakaavan, asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien hinnoittelun konsernijaoston 19.10.2020 liitteiden A4 - A5 mukaisina siten, että hintakilpailutettavien tonttien osalla kyseessä on pohjahinta. (liitteet A2-A3)

- hyväksyä asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien luovutustavat, luovutus- ja rakentamisaikataulun liitteiden A6-A7 mukaisina,
  - hyväksyä AO- ja AP-tonttien kauppakirjaluonnoksen liitteen A4 mukaisena,
  - hyväksyä AO- ja AP-tonttien vuokrasopimusluonnoksen liitteen A5 mukaisena, ja
  - oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tontinluovutus päätösten yhteydessä vähäisiä muutoksia tontinluovutusasiakirjoihin.
- Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että
- AK- ja LP-tonttien myyntipäätökset tekee kaupunginhallitus ja että neuvottelumenettelyllä myytävän tontin myyntimenettelystä kaupunginhallitus päättää erikseen.

Korkoprosentti tarkistetaan ARA:n ehtojen mukaiseksi ennen kuin tontit luovutetaan.

Tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan tarkennettu ehdotus hyväksyttiin.