

Luonnonmaan perhetalon asemakaava-alueen tonttien luovuttaminen tarjouskilpailun perusteella

Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 474
1693/10.00.02.01/2021

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, 19.11.2021

Selostus: Naantalin kaupunki järjesti avoimen tarjouskilpailun Luonnonmaan Perhetalon alueen 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 27.9.2021 § 379. Tonttien pohjahinnoittelu oli päätetty kaupunginhallituksessa 11.1.2021 § 9. Tarjoukset tehtiin erillisillä lomakkeilla tonttityypin mukaan. Tarjouksen sai jättää korkeintaan kolmesta tontista. Mikäli tarjoaja teki tarjouksen useammasta tontista, tuli tarjouksen kohteet asettaa mieluisuusjärjestykseen.

Tarjouskilpailu järjestettiin sähköisesti Naantalin kaupungin verkkosivuilla. Tarjouskilpailua varten tehtiin erillinen verkkosivu, jonka lisäksi kilpailua markkinoitiin aktiivisesti sosiaalisessa mediassa (Facebook, Instagram, Twitter, LinkedIn) ja ilmoituksin ts.fi-sivustolla sekä painetussa Turun Sanomissa.

Määräaikaan mennessä jätettiin hyväksytysti kaikkiaan 19 eri taholta. Kaksi jätetyistä tarjouksista tulkittiin tehdyksi saman tarjoajan toimesta. Yhdessä tarjouksessa ei ilmoitettu kaikkia vaadittuja tietoja. Kysyttäessä tarkennuksia tarjoaja perui tarjouksensa. Tarjouksia kohdistui kaikkiaan 16 eri tonttiin. Suosituin tontti keräsi tarjouksia seitsemältä eri tarjoajalta. 15 tarjoajaa teki tarjouksen useammasta tontista asettaen tarjouksen kohteet mieluisuusjärjestykseen.

Tarjouskilpailun tuloksena esitetään tässä vaiheessa luovutettavaksi kaikkiaan yhdeksän AO-tonttia ja kaksi AP-tonttia, 11 eri tarjoajalle. Yksi tarjoaja teki voittavan tarjouksen sekä AO-tontista että AP-tontista. Luovutettavista tonteista viidestä tehdään kiinteistökauppa tarjoajan kanssa ja seitsemästä maanvuokrasopimus. Luovutettavien AO- ja AP-tonttien yhteenlaskettu tarjousperusteinen pääoma-arvo on 839.407 euroa.

Tarjouskilpailun tulokset ovat liitteenä.

Liite A1, KH 29.11.2021

Hyväksytyt tarjoukset ovat jokainen korkeampia kuin kaupunginhallituksen päättämä pohjahinta, eron ollessa 3 – 42 %. Avoimessa tarjouskilpailussa saatu tontinmyyntitulo on siis merkittävästi suurempi, n. 22 %, verrattuna tilanteeseen, jossa tontit olisi luovutettu päätetyllä pohjahinnalla. Tarkempi erittely tarjotuista hinnoista on oheismateriaalina.

AK-tontin 529-122-7-2 osalta tarjouskilpailu toteutettiin ARA-hinnoittelun mukaisena laatukilpailuna. Tontista tehtiin yksi tarjous. Tekniset palvelut järjesti 18.11.2021 asiasta sisäisen laaturyhmäpalaverin, jossa katsottiin toimitettua tarjousta laadullisesta näkökulmasta. Laaturyhmä toteaa

tarjouksen vastaavan pääosin tarjouskilpailussa ja alueen kaavamääräyksissä esitettyjä laatuvaatimuksia. Laaturyhmä katsoo kuitenkin, että tiettyihin tarjouksessa esitettyihin ratkaisuihin tarvitaan tarkennuksia. Tarjouksen tekijää on pyydetty toimittamaan nämä tarkennukset. Laatukilpailun perusteella tehtävä AK-tontin luovuttaminen tuodaan myöhemmin kaupunginhallituksen päätettäväksi, mikäli tarjouksen katsotaan olevan tarkennuksien jälkeen hyväksyttävissä laatukilpailun ja voimassa olevien asemakaavamääräysten asettamat vaatimukset huomioiden.

Luovuttamatta jäävistä tonteista kolmeen AO-tonttiin sekä AP-tonttiin kohdistui tarjous, mutta näistä tonteista tarjonneille tahoille luovutetaan tarjoajan kirjaamaan mieluisuusjärjestykseen perustuen heidän paremmalle etusijalle asettama tontti. Yhteen AO-tonttiin sekä yhteen AK-tonttiin ei kohdistanut tarjouksia. Näitä kuutta tonttia ei esitetä luovutettavaksi tämän tarjouskilpailun perusteella.

Luovuttamatta jäävien tonttien osalta Tekniset palvelut katsoo, että AK-tontin 529-122-7-1 osalta potentiaalinen aika mahdolliselle luovutukselle on keväällä 2022 järjestettävän seuraavan tontinluovutuskilpailun yhteydessä. Tämän vuoksi tässä päätöksessä ei ole tarpeen päättää kyseisen tontin luovuttamisesta. AP-tontin osalta ehdotetaan, että tontti laitetaan vapaaseen hakuun. Tarjouskilpailussa saatujen tarjousten perusteella tontin käyväksi hinnaksi arvioidaan 180 €/k-m². AO-tontit ehdotetaan myös laitettavaksi vapaaseen hakuun. Saatujen tarjousten perusteella kaupunginhallituksen päättämä pohjahinta arvioidaan tonttien käyväksi hinnaksi.

Oheismateriaali:

- Tarjousten avauspöytäkirja 16.11.2021. (Salainen: JulKL 24 §, kohta 17)
- Luovutettavien tonttien tonttikartat hintatarkasteluineen

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Rymättylätien eteläpuolisen, Luonnonmaan Perhetalon asuntoalueen AO- ja AP tontteja luovutetaan avoimen tarjouskilpailun perusteella liitteen A1 mukaisesti.

- Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämällä luovutusehdoilla. Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tonttikohtaiset luovutus päätökset. AO-tonttien kauppakirja tai vuokrasopimus allekirjoitetaan kahden kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tarjouskilpailun ehtojen mukaisesti AP-tonttien vuokrasopimukset allekirjoitetaan, kun kaupunginjohtajan päätös saa lainvoiman, kuitenkin viimeistään 15.4.2022. Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään luovutuskirjoihin vähäisiä muutoksia.

- Tonttien haku- ja luovutusmenettelyn ehtojen mukaisesti AO-tontin saajat sitoutuvat maksamaan 500 euron varausmaksun ja AP-tontin saajat 3.000 euron varausmaksun. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa/vuosivuokrassa, kun luovutuskirja allekirjoitetaan. Mikäli tontinsaaja vetäytyy tarjouksestaan,

varausmaksua ei palauteta.

- Luovuttamatta jäävien tonttien osalta AO-tontit 529-122-11-1, 529-122-11-2, 529-122-11-3 ja 529-122-12-1 laitetaan kaupungin Tonttisovellukseen yleiseen hakuun kaupunginvaltuuston päättämällä pohjahinnalla. AP-tontti 529-122-5-1 laitetaan kaupungin Tonttisovellukseen yleiseen hakuun arvolla 180 €/k-m². Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään mainittujen tonttien luovutuksesta viranhaltijapäätöksellä. Tontit laitetaan yleiseen hakuun 3.1.2022 alkaen.

- AK-tontin 529-122-7-1 luovuttamisajankohta ja -tapa päätetään myöhemmin.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.