

Haavuorentien asemakaavamuutosalueen tonttien hinnoittelu ja luovuttaminen

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.01.2021 § 4

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen 23.12.2020:

Haavuorentien asemakaavanmuutos

Haavuorentien asemakaavanmuutos Ak-368 Manner Naantalin pohjoisosassa tuli voimaan 23.10.2020. Asemakaava sijaitsee noin 4 km päässä Naantalin keskustasta Maskuntien ja Immasentien välisellä alueella. Asemakaava-alue sijoittuu sekä kaupungin omistamalle että yksityiselle maalle.

Haavuorentien tontit

Naantalin kaupungilla on luovutettavana asuntorakentamista varten 17 omakotitonttia (erillispientalotontit AO yhteensä 4 450 k-m²) ja kolme pientalotonttia yhtiömuotoista rakentamista varten (asuinpientalojen tontit AP yhteensä 2 950 k-m²).

Haavuorentien tonttien hinnat

AO-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 25–39 €/m² ja kerrosneliöhinnat välillä 95–125 €/krs-m². Alin omakotitonttihinta on 23 800 € (870 m²) ja kallein on 34 160 € (1 372 m²).

AP-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 50–54 €/m². Kerrosneliöhinnat ovat 175 €/krs-m² kaikilla kolmella AP-tontilla. Alin yhtiömuotoisen tontin tonttihinta on 131 250 € (2 453 m²) ja kaksi muuta tonttia ovat 192 500 € (3 695 m²) ja 3 841 m²).

Tonttien myynnistä on arvioitu saatavan yhteensä n. 1 020 000 euroa ja kunnallistekniikan ennakoliit-tymismaksuja n. 160 000 euroa. Nyt tehty hinnoittelu vastaa melko tarkasti kaavatalouslaskennassa tehtyjä arvioita.

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 A1 – A3, KHKON 18.1.2021 (säilytetään erillisessä kaavakansiossa)

Haavuorentien asemakaava-alueen toteuttaminen

Kunnallistekniikka

Asuntoalueen kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu ja se valmistuu 1.7.2021 mennessä. Rakentaminen tonteille voi alkaa tuolloin 1.7.2021.

AO- ja AP-tontit

Tontit on suunniteltu luovutettaviksi keväällä 2021. Tonttien luovutus tapahtuisi oheisen hinnoittelun mukaisilla myynti- ja vuokrahinnoilla sekä muutoin oheisten kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnosten mukaisilla ehdoilla.

Kauppakirjaluonnos ja vuokrasopimusluonnos ovat liitteinä.

LIITTEET B1 – B2, KHKON 18.1.2021

Tontin luovutus päätöksen jälkeen tontin saajan tulee maksaa varausmaksu, joka AO-tonteille on 500 euroa ja AP-tonteille on 3 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa/vuosivuokrassa, kun luovutus kirja allekirjoitetaan.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Haavuorentien asemakaavanmuutosalueen AO- ja AP-tonttien luovutukset kiinteähintaisina hinnoitteluliitteen mukaisina sekä muutoin liitteinä olevien kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnosten mukaisilla ehdoilla siten, että tontit julkaistaan haettaviksi kevään 2021 aikana.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 25.01.2021 § 31

Valmistelija	Hallintojohtaja Riitta Luotio: Tonttien hinnoittelu ja kartat, joista näkyvät tonttien sijainti kaava-alueella, tonttien osoitteet ja kaavatiedot, ovat esityslistan liitteinä. Kauppakirjaluonnos ja vuokrasopimusluonnos ovat liitteinä. Liitteet A2 – A3, KH 25.1.2021
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy Haavuorentien asemakaavanmuutosalueen AO- ja AP-tonttien luovutukset kiinteähintaisina hinnoitteluliitteen mukaisina sekä muutoin liitteinä olevien kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnosten mukaisilla ehdoilla siten, että tontit julkaistaan haettaviksi kevään 2021 aikana. Tontit luovutetaan yleisellä haulla ja hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä. Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään luovutus päätökset.
Kokouskäsitely	Keskustelun aikana Hannu Aalto esitti Sirpa Hagsbergin kannattamana että vuokratasoa muutetaan 5,7 prosentista 5,00 prosenttiin, joka on myös ARA:n hyväksymä enimmäisvuokratasoa. Lisäksi valmistellaan kaikkien vuokratonttien vuokratasoa alentamista 5,0 prosenttiin. Mirva Maine esitti, että asia jätetään pöydälle.
Päätös	Kaupunginhallitus jätti asian Mirva Maineen esityksestä pöydälle.

Kaupunginhallitus 15.02.2021 § 56
36/10.00.02.00/2021

Vs. maankäyttöpäällikkö Pirjo Pitkänen 9.2.2021:

Haavuoren kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Pohjavesi on korkealla ja alueella on paineellista pohjavettä perustamistason tuntumassa.

Kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnoksia on tarkennettu ja niihin on lisätty kohta:

”Rakentamisen suunnittelussa ja rakennusten perustamisessa ja tulee ottaa huomioon, että alueella on paineellista pohjavettä.

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa maalämpökaivoja tai vaakasuuntaisia lämmönkeruupiirejä.”

Tarkennettu kauppakirjaluonnos ja tarkennettu vuokrasopimusluonnos ovat liitteinä.

Liitteet A1 – A2, KH 15.2.2021

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy Haavuorentien asemakaavanmuutosalueen AO- ja AP-tonttien luovutukset kiinteähintaisina hinnoitteluliitteen mukaisina sekä muutoin liitteinä olevien kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnosten mukaisilla ehdoilla siten, että tontit julkaistaan haettaviksi kevään 2021 aikana.

Kaupunginhallitus päättää, että ARA -rahoitteisen tontin enimmäisvuokra on edellä mainitusta poiketen 5 % vuodessa tontin hinnasta laskettuna.

Tontit luovutetaan yleisellä haulla ja hakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä. Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään luovutus päätökset.

Kokouskäsitteleminen

Keskustelun aikana Hannu Aalto esitti Pirjo Majan kannattamana että vuokratasoa muutetaan 5,7 prosentista 5,0 prosenttiin, joka on myös ARA:n hyväksymä enimmäisvuokratasoa. Lisäksi valmistellaan kaikkien vuokratonttien vuokratasoa alentamista 5,0 prosenttiin.

Tämän jälkeen hyväksytyn äänestysesityksen mukaisesti suoritettuna äänestyksessä kaupunginjohtajan ehdotuksen puolesta äänestivät Björkskog, Forsblom, Gustafsson, Jalkanen, Junnila, Lindström, Wilenius ja Tavio. Hannu Aallon – Pirjo Majan ehdotuksen puolesta äänestivät Aalto, Maja ja Hagsberg.

Puheenjohtaja totesi äänestyksen perusteella kaupunginhallituksen päättäneen hyväksyä kaupunginjohtajan ehdotuksen äänin 8-3.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.