

Asuntomessualueen pohjoispuolisten asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien hinnoittelu, asemakaava Ak-358

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 16.05.2022 § 26

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Särkänsalmentien eteläpuolisen asuntoalueen asemakaava Ak-358 (Asuntomessualueen asemakaava)

Asuntomessualueen asemakaava Ak-358 Naantalin Luonnonmaalla tuli lainvoimaiseksi 29.3.2019. Asemakaava sijaitsee Särkänsalmentien eteläpuolella, Kultaranta Golfn itäpuolella noin kolmen kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta. Asemakaavassa osoitetaan uusi kaupunginosa (124, Inttilä) Särkänsalmentien ja Matalahden väliselle alueelle. Kaava-alueella järjestetään Asuntomessut kesällä 2022.

Varsinaisen messualueen lisäksi alueelle kaavoitettiin AP- ja AO-tontteja messualueen pohjoispuolelle Särkänsalmentien läheisyyteen. Näiden tonttien luovuttaminen on suunniteltu toteutettavaksi Asuntomessuja hyödyntäen siten että tontteja voidaan kaupungin puolelta markkinoida täysipainoisesti Asuntomessujen ajan. Tarkempi kuvaus luovutusmenettelystä tuodaan Kaupunginhallituksen päätettäväksi tähän asiaan liittyvänä esityksenä.

Messualueen pohjoispuoliset tontit

Naantalin kaupungilla on luovutettavana messualueen ja Särkänsalmentien väliin jäävällä alueella asuntorakentamista varten yhdeksän AO-tonttia ja neljä AP-tonttia. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteenlaskettuna 9.750 kerrosneliömetriä.

Messualueen pohjoispuoliset tontit on suunniteltu luovutettavan tarjouskilpailulla, jossa tarjoukset tehdään vähintään kaupungin asettamaan pohjahintaan ja siitä ylöspäin. Tonttien pohjahinnan muodostamisessa on tarkasteltu alueen kaavatalouslaskelmaa sekä selvitetty kaupungin ja yksityisten tekemien tontinluovutusten toteutuneita hintoja niin messualueella kuin läheisillä Isokylän ja Perhetalon asuinalueilla. Näiden hintatasojen ja tonttien ominaisuuksien perusteella on muodostettu tonttikohtainen käypä luovutushinta, joka asetetaan hintatarjouskilpailun pohjajinnaksi.

Tonttien hinnat

AO-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelisivat esityksen mukaisilla pohjahinnoilla välillä 51 - 78 €/m² ja kerrosneliöhinnat välillä 200 – 211 €/krs-m². Alin omakotitontin pohjahinta on 51.500 € ja kallein 62.400 €. AP-tonttien kerrosneliöhinnaksi esitetään 190 €/krs-m². Tällöin maapohjan neliöhinnat vaihtelisivat välillä 47 - 49 €/m². Alin hintakilpailuun tuotavan yhtiömuotoisen tontin pohjahinta on 228.000 € ja kallein 456.000 €.

Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien luovutusten pääoma-arvon arvioidaan olevan yhteensä 1.893.500 euroa ja kunnallistekniikan ennakko-liittymismaksujen määrä n. 177.000 euroa. Alueen keskimääräiseksi kerrosneliömetrihinnaksi muodostuisi siis 194 €/krs-m².

Tämä keskimääräinen kerrosneliömetrihinta on noin kolmasosan korkeampi kuin mitä alun perin kaavatalouslaskelmassa arvioitiin hintatasoksi. Hintatason korotus johtuu ensinnäkin siitä, että lähialueilla toteutuneet tonttikaupat ovat olleet hintatasoltaan merkittävästi korkeampia kuin kaavataloustarkastelussa arvioitu hintataso. Toisekseen Luonnonmaan alue nostettiin vuonna 2022 ARA-hintavyöhykkeissä vyöhykkeeseen C, jolloin myös alueen AP-tonttien vapaarahoitteiseen luovutusarvoon täytyi tehdä vastaava arvotarkastelu. Tekniset palvelut arvioi, että nyt esitetty hinnoittelu vastaa alueen käypää arvoa kaupungin tontinluovutusten suhteen.

Tonteille on laskettu sekä myynti- että vuokrahinta. Vuosivuokra tonteilla on 5,7 % myyntihinnasta.

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

Liitteet B1 – B2 KHJ 16.5.2022

| | |
|----------------|---|
| Esittelijä | Kaupunginjohtaja |
| Päätösehdotus | Kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Särkänsalmentien ja Asuntomessualueen väliin jäävien, asuntorakentamiseen tarkoitettujen AO- ja AP-tonttien hinnoittelun liitteiden mukaisina. |
| Kokouskäsitely | Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana. |
| Päätös | Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin. |

Kaupunginhallitus 30.05.2022 § 172
585/10.00.02.01/2022

| | |
|--------------|--|
| Valmistelija | Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi |
| | Asuntomessualueen asemakaava Ak-358 Naantalin Luonnonmaalla tuli lainvoimaiseksi 29.3.2019. Asemakaava sijaitsee Särkänsalmentien eteläpuolella, Kultaranta Golfen itäpuolella noin kolmen kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta. Asemakaavassa osoitetaan uusi kaupunginosa (124, Inttilä) Särkänsalmentien ja Matalahden väliselle alueelle. Kaava-alueella järjestetään Asuntomessut kesällä 2022. Messualueen tontit on luovutettu rakennuttajille vuosina 2020 ja 2021. |
| | Varsinaisen messualueen lisäksi alueelle kaavoitettiin AP- ja AO-tontteja messualueen pohjoispuolelle Särkänsalmentien läheisyyteen. Näiden tonttien luovuttaminen on suunniteltu toteutettavaksi Asuntomessuja |

hyödyntäen siten että tontteja voidaan kaupungin puolelta markkinoida täysipainoisesti Asuntomessujen ajan.

Kaupunginhallituksen Kehitys- ja henkilöstöjaosto on hyväksynyt kyseisten tonttien hinnoittelun liitteen mukaisena. Tontit on suunniteltu luovutettavan avoimella tarjouskilpailulla, jossa tarjoukset tehdään vähintään kaupungin asettamaan pohjahintaan ja siitä ylöspäin. Naantalın kaupunki on viimeksi käyttänyt vastaavaa tapaa luovuttaessaan syksyllä 2021 Perhetalon alueelta AO- ja AP-tontteja. Kyseisistä tonteista jokainen on saatu luovutettua, useimpien tonttien osalta yli päätetyn pohjahinnan.

Asemakaavan mukaisten tonttien rakentamisen aikataulu.

Alueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi. Se toteutettiin samanaikaisesti messualueen kunnallistekniikan kanssa. Samaten alueella olevat kadut on rakennettu käyttökuntoon. Tontit ovat myös merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueelle pääsee rakentamaan välittömästi. Kaupungin yleisesti käyttämien kauppakirja- ja vuokrasopimusehtojen mukaisesti tonteille asetettava rakentamisvelvoite tulee olla täytetty kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Kaupunki asettaa tarjouskilpailuun kaikki omistamansa tontit alueelta; yhdeksän AO-tonttia ja neljä AP-tonttia. Asemakaava-alueen voidaan siis arvella olevan rakennettu valmiiksi vuoden 2025 loppuun mennessä. Alueella on tosin vielä kaupungin tonttien lisäksi yksittäisiä yksityisten omistamia rakentamattomia AO-tontteja, joiden kuitenkin voidaan uskoa rakentuvan lähivuosina.

Tonttien hinnoittelu ja varausmaksu

Tonttien hinnoittelu hyväksyttiin Kaupunginhallituksen Kehitys- ja henkilöstöjaostossa. Tontit hinnoiteltiin tontikohtaisen käyvän arvon mukaisesti. AP-tonttien osalta pohjahinta on 190 €/k-m². AO-tonttien osalta pohjahinnan vaihteluväli on 200 – 211 €/k-m².

Tontin luovutuspäätöksen jälkeen tontin saajan tulee maksaa tontista varausmaksu, joka AO-tonteille on 500 euroa ja AP-tonteille 3.000 euroa. Varausmaksu hyvintetään kauppahinnassa / vuosivuokrassa, kun luovutuskirja allekirjoitetaan.

Alueen kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset ovat liitteenä.

Tarjouskilpailusta

Maankäyttöosasto on tehnyt valmisteluja tarjouskilpailun toteuttamiseksi ajanjaksolla 1.7.2022 – 31.8.2022. Suunnitelmana on, että tarjouskilpailu toteutettaisiin kahtena erillisena tarjouskilpailuna tonttityypin mukaan; AO-tonteille oma ja AP-tonteille oma tarjouskilpailunsa. Tarjouskilpailut toteutettaisiin avoimena kilpailuna kaikille kaupungin asettamat ehdot täyttävälle tarjoajalle kuitenkin rajoituksella, että yhdelle tarjoajalle luovutetaan korkeintaan yksi tontti, sekä ehdolla että sama tarjoaja ei voi osallistua molempiin tarjouskilpailuihin. Näillä pyritään välttämään tonttien kasautumista samalle tarjoajalle.

Tarjouskilpailuun osallistutaan täyttämällä sähköinen lomake kaupungin Internet-sivuilla määräaikaan mennessä. Tarjouksen tekemistä harkitseville varataan myös mahdollisuus esittää tarjousaikana tarkentavia kysymyksiä, joihin kaupunki vastaa hyvissä ajoin ennen tarjouskilpailun päättymistä.

Tarjouskilpalun perusteella tontin saajaksi esitetään sitä, joka esittää tontista korkeimman pääoma-arvon mukaisen tarjouksen. Tarjousta käsitellään yhtäläisellä pääoma-arvolla, valitsee tarjoaja luovutustavaksi tontin myymisen tai vuokraamisen. Maankäyttöosasto valmistelee kaupunginhallituksen päätettäväksi tonttien luovutuksen tarjousten perusteella mahdollisimman pian kilpailun päättymisen jälkeen. Tonttikohtaisen lopullisen luovutus päätöksen kaupunkiraja- ja vuokrasopimusluonnosten mukaisilla ehdoilla tekee kaupunginjohtaja. Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tontinluovutus päätösten yhteydessä vähäisiä muutoksia AO- ja AP-tonttien luovutusasiakirjoihin.

Tonttien markkinoinnista

Tarjouskilpailun markkinointi kohdennetaan tapahtuvaksi vuoden 2022 Asuntomessujen aikaan. Tämän vuoksi on tarjouskilpailun aukiolo asetettu sellaiseksi, että se kattaa messuajan kokonaisuudessaan. Tonttien markkinointia on suoritettu jo kevään 2022 aikana esimerkiksi Rakenna & Remontoi-messuilla.

Tonttien markkinointia tehdään esimerkiksi Messualueella kaupungin omalla esittelypisteellä, kaupungin eri Some-kanavissa sekä myös muissa digitaalisissa ja painetuissa medioissa. Markkinoinnilla pyritään tavoittamaan laaja näkyvyys ympäri Suomen. Näkyvyydellä pyritään kasvattamaan tonttien kiinnostusta ja tätä kautta kysyntää. Lisäksi erityisesti lähiseudun ulkopuolelle kohdistuvassa markkinoinnissa tuodaan esiin myös Naantalin tulevaa tonttitarjontaa.

Liitteet:

- Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 16.5.2022 §26; Hinnoittelutaulukko ja kartat (Liitteet 10 - 11)
- Asuntomessualueen pohjoispuolisten AO- ja AP-tonttien luovutustavat, luovutus- ja rakentamisaikataulu (Liite 12)
- Asuntomessualueen pohjoispuolisen alueen AO- ja AP-tonttien kaupunkirajaluonnos.(Liite 13)
- Asuntomessualueen pohjoispuolisen alueen AO- ja AP-tonttien vuokrasopimusluonnos.(Liite 14)

Liitteet A4 - A8, KH 30.5.2022

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää:

- hyväksyä Särkänsalmentien ja asuntomessualueen väliin jäävien, kaavan Ak-358 mukaisten, asuntorakentamiseen tarkoitettujen AO- ja AP-tonttien hinnoittelun kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston päätöksen 16.5.2022 § 26, liitteiden 10 -11 mukaisina,
- hyväksyä alueen AO- ja AP-tonttien luovutustavat, luovutus- ja rakentamisaikataulun liitteen 12 mukaisina,
- hyväksyä alueen AO- ja AP-tonttien kaupunkirajaluonnoksen liitteen 13 mukaisena,
- hyväksyä alueen AO- ja AP-tonttien vuokrasopimusluonnoksen liitteen 14 mukaisena,
- sekä oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään luovutus päätökset AO-, AP-tonteilla ja valtuuttaa

kaupunginjohtajan tekemään luovutuskirjoihin vähäisiä muutoksia.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.