

Asuntomessualueen pohjoispuolisten asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien hinnoittelu, asemakaava Ak-358

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 16.05.2022 § 26

585/10.00.02.00/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Särkänsalmentien eteläpuolisen asuntoalueen asemakaava Ak-358 (Asuntomessualueen asemakaava)

Asuntomessualueen asemakaava Ak-358 Naantalin Luonnonmaalla tu-
li
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 pohjainnaksi.

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 kerrosneliöhinnoiksi 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.