

AO-tonttien luovuttaminen Aurinkotuulen alueelta (Hiukkaskuja), syksy 2022

Kaupunginhallitus 22.08.2022 § 232
882/10.00.02.01/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalın kaupungilla on omistuksessaan Aurinkotuulen alueella Hiukkaskujan varrella kahdeksan AO-tonttia. Tontit on osoitettu 20.3.2020 voimaantulleessa Luonnonmaan Perhetalon asemakaavassa (Ak-333) Erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tonttien rakennusoikeus on 120 + 30 k-m².

Tonttien luovutustavasta on päätetty Naantalın kaupunginhallituksen toimesta 2.11.2020 § 326. Tontit päätettiin tällöin luovuttaa syksyllä 2022 avoimella hintatarjouskilpailulla, jossa tonttikohtainen pohjahinta on 25.200 – 28.800 euroa.

Asemakaavan mukaisten tonttien rakentamisen aikataulu

Kaupunki asettaa tarjouskilpailuun kaikki omistamansa tontit alueelta; kahdeksan AO-tonttia. Alueen kunnallistekniikka ja kadut on rakennettu valmiiksi. 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.

Alueella ei ole yksityisen tahon luovuttamia tontteja. Asemakaava-alueen voidaan siis arvella olevan rakennettu valmiiksi vuoden 2026 aikana. Hiukkaskujan alueelta luovutettiin tontteja myös syksyllä 2021 ja näillä tonteilla rakennustyöt ovat käynnistyneet tai käynnistymässä.

Tonttien hinnoittelu ja varausmaksu

Tonttien hinnoittelu hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 2.11.2020. Tontit hinnoiteltiin tonttikohtaisen käyvän arvon mukaisesti, tarjouskilpailun pohjahinnan vaihteluvälin ollessa 168– 192 €/k-m². Tekniset palvelut katsoo, että tämä pohjahinta on edelleen perusteltu, sillä syksyllä 2021 Aurinkotuulen Hiukkaskujalta luovutettujen kolmen samanlaisen pienemmän rakennusoikeuden omaavan AO-tontin luovutusarvo oli hyvin lähellä pohjahintaa.

Tontin luovutuspäätöksen jälkeen tontin saajan tulee maksaa tontista varausmaksu 500 euroa. Varausmaksu hyvintetään kauppahinnassa / vuosivuokrassa, kun luovutuskirja allekirjoitetaan.

Kaupunginhallituksen vuonna 2020 hyväksymiin kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnoksiin täytyy tehdä yksi tekninen korjaus, sillä kaupungin perimä tontin lohkomismaksu on noussut vuoden 2022 alusta. Uudet kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset ovat liitteenä. Lisäksi tarkistuksen yhteydessä huomattiin, että yhden tontin osalta oli vuonna 2020 laskettu liittymismaksun ennako väärin. Korjattu taulukko pohjahinnoista ja perittävistä kustannuksista on liitteenä.

Tarjouskilpailusta

Maankäyttöosasto on tehnyt valmisteluja tarjouskilpailun toteuttamiseksi ajanjaksolla 26.9.2022 – 9.11.2022. Tarjouskilpailu toteutettaisiin avoimena kilpailuna kaikille kaupungin asettamat ehdot täyttävälle tarjoajille kuitenkin rajoituksella, että yhdelle tarjoajalle luovutetaan korkeintaan yksi tontti eikä tarjouksen tekijälle tai hänen välittömään lähipiiriinsä ole luovutettu kaupungin toimesta tonttia vuotta ennen tarjouskilpailun alkua. Näillä pyritään välttämään tonttien kasautumista samalle tarjoajalle. Mikäli tarjouskilpailussa ei tonttiin kohdistu hyväksyttävää tarjousta ja tontti päätetään asettaa vapaaseen hakuun, eivät nämä rajoitukset ole enää vapaassa haussa voimassa.

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.

Tarjouskilpailun 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-tonttien luovutusasiakirjoihin.

Liitteenä
- Hinnoittelu- ja sijaintikartta

Liite 1, KH 22.8.2022

- Aurinkotuulen alueen Hiukkaskujan AO-tonttien kaupunkirajaluonnos

Liite 2, KH 22.8.2022

- Aurinkotuulen alueen Hiukkaskujan AO-tonttien vuokrasopimusluonnos

Liite 3, KH 22.8.2022

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Naantalin kaupunginhallitus päättää:
- asettaa luovutettavaksi avoimella hintatarjouskilpailulla Aurinkotuulen alueelta Hiukkaskujalta liitteessä 1 esitetyt kahdeksan AO-tonttia,
- hyväksyä luovutettavien Aurinkotuulen Hiukkaskujan AO-tonttien kaupunkirajaluonnoksen liitteen 2 mukaisena,
- hyväksyä luovutettavien Aurinkotuulen Hiukkaskujan AO-tonttien vuokrasopimusluonnoksen liitteen 3 mukaisena, sekä
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään luovutus päätökset AO-tonteilla ja valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään luovutus kirjoihin vähäisiä muutoksia.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

