

TA-Asumisoikeus Oy:n suunnitelmaluonnoksen muutosten hyväksyminen ja kerrostalotontin 529-122-0007-0002 kiinteistökaupan ja pysäköintitontin 529-122-0008-0002 osan maanvuokrauksen esisopimuksen muutos

Kaupunginhallitus 27.03.2023 § 80
192/10.00.02.01/2023

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa:

Naantalin kaupunginhallitus päätti 20.12.2021 § 490 hyväksyä kiinteistökaupan esisopimuksen kerrostalotontista 529-122-0007-0002 sekä esisopimuksen liitteenä olleen pysäköintitontin 529-122-0008-0002 osan maanvuokrasopimuksen Naantalin kaupungin ja TA-Asumisoikeus Oy:n välillä. Esisopimuksen tarkoittama kohde sijaitsee Luonnonmaalla perhetalon alueella osoitteessa Vuoksi 4-5.

Esisopimus allekirjoitettiin 7.3.2022 ja TA-Asumisoikeus Oy suoritti allekirjoituksen yhteydessä käsirahana 50 % (241.500 €) kohteen kauppahinnasta 483.000 €. Lopullisen kauppakirjan allekirjoituksen määräpäiväksi on asetettu 15.4.2023, minkä lisäksi osapuolilla on oikeus vetäytyä sopimuksesta, mikäli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei myönnä kohteen rakentamisen edellyttämiä päätöksiä (lainavaraus ja osapäätös) viimeistään 15.3.2023. ARA on tehnyt kohteen osalta 28.9.2022 päätöksen ehdollisesta lainavarauksesta.

Ennen esisopimuksen hyväksyntää kaupunki järjesti kohteesta tarjouskilpailun 1.10.2021 - 15.11.2021 välisenä aikana. Tarjouskilpailu perustui kaupunginhallituksen 27.9.2021 § 379 hyväksymään kilpailuohjelmaan. Tarjouskilpailu toteutettiin ARA-hinnoittelun mukaisena laatukilpailuna, johon ainoana tarjouksen jätti TA-Asumisoikeus Oy. Kaupunginhallitus päätti 29.11.2021 § 474, että laatukilpailun perusteella tehtävä kohteen luovuttaminen tuotaisiin kilpailuohjelmassa pyydetyn suunnitelmaluonnoksen tarkentamista koskevien vaatimusten vuoksi kaupunginhallituksen päätettäväksi tuonempana. Esisopimuksen hyväksyminen on näin ollen perustunut sitä koskevan päätöksen 20.12.2021 § 490 yhteydessä esitettyyn, tarkennettuun suunnitelma-luonnokseen.

TA-Asumisoikeus Oy on jättänyt 24.1.2021 osapäätöshakemuksen urakkakilpailun mukaisena ARAan. Rakentamisen korkean hinnan vuoksi hakemus ei kuitenkaan ole sellaisenaan hyväksyttävissä. Rakennuttaja on käynyt neuvotteluja ARA:n ja urakoitsijan kanssa, ja on joutunut etsimään suunnitelmamuutoksilla merkittävän määrän kohteen kokonaishintaa alentavia tekijöitä. Suunnitelmamuutosten tekemisen sekä ARA:n kanssa käytävien neuvottelujen vuoksi aikataulu venyy esisopimukseen kirjatusta, minkä vuoksi TA-Asumisoikeus Oy on toimittanut kaupungin teknisille palveluille 21.2.2023 kirjatun hakemuksen esisopimuksen ehtojen muuttamiseksi esittäen yhteydessä muutoksia kohteen suunnitelmaluonnoksen mukaiseen toteutukseen.

TA-Asumisoikeus Oy:llä on edelleen halu toteuttaa korkeatasoinen kohde, mutta hakemuksen perusteluiden mukaan suunnitelmaa tulee muuttaa,

sillä rakentamisen hintatason nousu vaikeuttaa hankkeen käynnistämistä. Lisäksi kohonnut korkotaso hankaloittaa asumiskulujen pysyttämistä kohtuullisena, joka on kohteessa myös ARA-päätöstä haettaessa kriteerinä.

TA-Asumisoikeus Oy:n hakemus 21.2.2023 on tämän päätösehdotuksen liitteenä.

Liite 1, KH 27.3.2023

Ehdotetut muutokset suunnitelmaluonnokseen:

TA-Asumisoikeus Oy esittää marraskuussa 2021 jätettyyn tontinluovutuskilpailun suunnitelmaluonnokseen ja rakennuslupaan nähden kaupungin teknisten palvelujen kanssa helmikuussa 2023 käytyjen neuvotteluiden pohjalta seuraavia muutoksia, jotka on välttämätöntä tehdä haettaessa ARAn vaatimaa rakentamisen hintaa kohtuuhintaiselle asumiselle:

- Julkisivun lehtikuusi-pystypaneeli vaihdetaan kuultokäsittelyksi kuu-sipaneeliksi julkisivupintaan.
- Parvekkeiden sisäpuolen puupanelointi jätetään pois ja tilalle tulee betonipinta, jota pyritään säilyttämään sovittamaan alkuperäisen suunnitelman ilmeeseen. Betonipinnan rakenne tulee olemaan laadukas.
- Parvekelasitukset jäävät pois ja niitä voidaan toteuttaa myöhemmin. Rakennuslupaa haetaan ja se myönnetään parvekelasitetulle suunnitelmalle.
- Pihan pergola jää pois. Pihasuunnitteluun kuitenkin panostetaan.
- Aurinkopaneelien vaaditusta 50 % rakennusosalasta toteutetaan vain osa. Järjestelmä optimoidaan ko. asuinkiinteistölle, jolloin paneelien määrä on arviolta noin 10-20 % rakennusosalasta.
- Ylimpään kerrokseen sijoitetun yhteissaunan terassi jää pois ja tilalle tulee vilvoitteluparveke.
- B-taloon 1. kerrokseen suunnitellaan asunto ulkoiluvälinevaraston paikalle.
- Rakennuksen kantava runko toteutetaan betonielementtitekniikalla.

Suunnitelmaluonnosta koskevat kaupunkikuvalliset muutokset on visualisoitu TA-Asumisoikeus Oy:n hakemuksen liitemateriaaliksi merkityssä dokumentissa, joka on päätösehdotuksen liitteenä.

Liite 2, KH 27.3.2023

Esisopimuksen ehtojen muuttaminen:

Kiinteistökaupan ja maanvuokrasopimuksen esisopimuksen ehtoja esitetään muutettavaksi seuraavilta osin:

- Osapuolet Naantalin kaupunki ja TA-Asumisoikeus Oy sitoutuvat tekemään lopullisen kauppakirjan yhden (1) kuukauden kuluessa ARAn osapäätöksen lainvoimaisuudesta, kuitenkin viimeistään 31.8.2023.
- Mikäli ARA ei myönnä ostajalle tontin rakennuttamisen edellyttämiä päätöksiä (lainavaraus ja osapäätös) viimeistään 30.6.2023, ostajalla ja kaupungilla on oikeus vetäytyä esisopimuksesta ja kaupunki palauttaa ostajalle 60 % käsirahasta, mutta ostajan muita kuluja ei hyvitetä.
- Vastaavasti osapuolet sitoutuvat tekemään pysäköintitontin osan maanvuokrasopimuksen yhden (1) kuukauden kuluessa ARAn osapäätöksen lainvoimaisuudesta, kuitenkin viimeistään 31.8.2023, jolloin myös vuokra-aika, sopimuksen tultua allekirjoitetuksi, viimeistään alkaa.

- Kohteen rakentaminen/rakennuttaminen tulee perustumaan 1.10.-15.11.2021 välisenä aikana käydyn tontinluovutuskilpailun mukaisen, kilpailun arviointiryhmän kanssa käydyissä neuvotteluissa loppuvuodesta 2021 tarkentuneen kilpailuehdotuksen suunnitteluratkaisuun huomioiden suunnitteluratkaisuun edellä esitetyt muutokset.

Muilta osin noudatetaan 7.3.2022 allekirjoitetun esisopimuksen ehtoja.

TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa laadittavaksi esitettävä esisopimuksen muutos, jonka liitteenä on 7.3.2022 allekirjoitettu esisopimus, on tämän päätösehdotuksen liitteenä.

Liite 3, KH 27.3.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

- hyväksyä TA-Asumisoikeus Oy:n Liitteissä 1 ja 2 esittämät muutokset kohteesta aiemmin esitettyyn, hyväksytyyn suunnitelmaluonnokseen nähden, Liitteen 1 hakemuksen mukaisin perusteluin; ja
- hyväksyä Liitteessä 3 esitetyn kerrostalotontin 529-122-0007-0002 sekä pysäköintitontin 529-122-0008-0002 osan maanvuokrasopimuksen esisopimuksen muutoksen, Liitteen 1 hakemuksen mukaisin perusteluin; ja
- valtuuttaa kaupunginjohtajan tarvittaessa tekemään liitteenä olevaan esisopimuksen muutokseen ja sen tarkoittaman kaupan ehtoihin sekä maanvuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Tämän päätöksen perusteella laadittava esisopimuksen muutos on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa siitä päivästä lukien, jolloin Naantalin kaupunki on ilmoittanut TA-Asumisoikeus Oy:lle, että sopimus on kaupungin puolesta allekirjoitettavissa. Muussa tapauksessa tämä päätös katsotaan rauenneeksi.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.