

Aurinkotuulen alueen vapaiden AP-tonttien luovuttaminen keväällä 2023, asemakaava Ak-333

Kaupunginhallitus 27.03.2023 § 83
276/10.00.02.01/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan Perhetalon asemakaava Ak-333, nk. Perhetalon asemakaava, Naantalin Luonnonmaalla tuli lainvoimaiseksi 20.3.2020. Asemakaava sijaitsee Rymättylätien eteläpuolella noin kahden kilometrin etäisyydellä Naantalin keskustasta. Alueen kaavoitusta on tämän jälkeen jatkettu 27.1.2023 lainvoimaiseksi tulleella Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan Perhetalon asemakaava, vaihe II:lla (Ak-367).

Alueen tontteja on luovutettu vuodesta 2021 lähtien. Alueella on tällä hetkellä vapaana jatkuvassa haussa muutama AO-tontti Hiukkaskujan varrella sekä AK-tontti Galaksikadulta.

Naantalin kaupunki on vuonna 2020 päättänyt alueen tonttiluovutuksen aikataulutuksen. Tämän päätöksen mukaan kaupunki laittaa keväällä 2023 ensikertaiseen luovutukseen Taivaankansi- ja Vuoksi-katujen varrella sijaitsevat yhtiömuotoiseen pientalorakentamiseen tarkoitetut AP-22-tontin 529-122-0009-0001, sekä AP-23-tontit 529-122-0010-0001 ja 529-122-0010-0002.

Tonttien hinnoittelu ja varausmaksu

Kaupunginhallituksen Kehitys- ja henkilöstöjaosto on 6.3.2023 § 14 hyväksynyt kyseisten tonttien hinnoittelun tarkistuksen ja esittänyt kaupunginhallitukselle uuden hinnoittelun hyväksymistä. Tonttien hinnoittelua päätettiin tarkistaa edellisten tarjouskilpailujen tulosten ja tuetun asuntotuotannon enimmäishinnoittelussa tapahtuneen muutoksen vuoksi. Tonttien pohjahinnan pääoma-arvo tarkistettiin välille 190 – 215 €/krs-m², keskiarvon ollessa 199 €/krs-m².

Tontit on suunniteltu luovutettavan avoimella tarjouskilpailulla, jossa tarjoukset tehdään vähintään kaupungin asettamaan pohjahintaan ja siitä ylöspäin. Naantalin kaupunki on käyttänyt vastaavaa tapaa viime vuosina AO- ja AP-tontteja koskevissa luovutuksissa Perhetalon ja Asuntomessujen pohjoispuolelle sijoittuvilla alueilla. Luovutusmenettely on tuottanut hyviä tuloksia: Useassa hintatarjouskilpailussa jokainen tontti on saatu luovutettua, luovutusarvon ollessa lähes kaikilla tonteilla yli päätetyn pohjahinnan. Vuoden 2022 loppupuolen tarjouskilpailut eivät enää tuottaneet näin hyviä tuloksia osan tonteista jäädessä luovuttamatta, mutta tähän pääsyyinä oli yleisen taloustilanteen heikkeneminen, epävarmuuden merkittävä lisääntyminen ja lainakorkojen nousu loppuvuonna 2022.

Tontin luovutuspäätöksen jälkeen tontin saajan tulee maksaa tontista kaupungin normaalien tontinluovutusehtojen mukainen varausmaksu, joka AP-tonteille on 3.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa / palautetaan tarjoajalle vuokratontin osalta, kun luovutuskirja allekirjoitetaan. Mikäli tarjoaja vetäytyy tarjouksestaan ilman painavaa perustetta, jää varausmaksu kaupungille.

Vaikka taloustilanne on edelleen vaikea ja euribor-korot ovat alkuvuonna 2023 jatkaneet nousuaan, on avoin tarjouskilpailu käyvän hinnan mukaisella pohjahinnalla edelleen paras tapa varmistua siitä, että tontit saadaan luovutettua käypään hintaan. Vaikka tarjouskilpailu ei nyt johtaisikaan tontinluovutukseen, voidaan tontit asettaa tarjouskilpailun jälkeen jatkuvaan hakuun päätetyllä käyvän hinnan mukaisella arvolla. Tontit sijaitsevan kehittyvän Luonnonmaan kaupunkirakenteessa sen verran hyvällä paikalla, ettei niiden luovuttamista käypää hintaa alemmalla arvolla voida pitää tarkoituksenmukaisena, vaikka tonttien luovuttaminen nyt viivästyisikin siihen asti, kunnes yleinen taloustilanne kääntyy jälleen positiiviseksi.

Tarjouskilpailusta

Maankäyttöosasto on tehnyt valmisteluja tarjouskilpailun toteuttamiseksi ajanjaksolla 24.4.2023 – 31.5.2023. Tällä aikataululla tarjouskilpailun ratkaisu ja tonttien luovutukset voitaisiin tuoda kaupunginhallituksen päätettäväksi ennen kesätaukoa. Tarjouskilpailu toteutettaisiin avoimena kilpailuna kaikille kaupungin asettamat ehdot täyttävälle tarjoajille kuitenkin rajoituksella, että yhdelle tarjoajalle luovutetaan korkeintaan yksi tontti, ja että tarjoajalla tai samaan konserniin kuuluvalla ei saa olla omistuksessaan / hallinnassaan / varattuna rakentamatonta asuinrakennustonttia Naantalın kaupungin alueella. 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.

Tarjouskilpailun markkinointi toteutetaan hyödyntäen kaupungin Internet-sivuja, kohdennettua sosiaalisen median markkinointia esim. LinkedIn:ssä sekä mainoksilla printtimedioissa.

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 valmistele kaupunginhallituksen päätettäväksi tonttien luovutuksen tarjousten perusteella mahdollisimman pian kilpailun päättymisen jälkeen. Tavoitteena on, että tonttien luovutus päätökset käsiteltäisiin kaupunginhallituksessa 12.6.2023.

Tontteja 529-122-0009-0001, 529-122-0010-0001 ja 529-122-0010-0002 koskevat kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset ovat liitteenä. Näitä tontteja koskee tässä tonttitarjouskilpailussa käytössä oleva erityisehto, että tontinsaaja sitoutuu järjestämään tontin jätehuollon liittymällä asuinaluekohtaiseen keskitettyyn jätejärjestelmään. Tämä sitoumus koskee kaava-alueen Ak-333 rakentamistapaohjeissa ainoastaan pientalotontteja, mutta Tekniset palvelut katsoo tarkoituksenmukaiseksi velvoittaa myös nämä yhtiömuotoiseen asumiseen tarkoitetut tontit osallistumaan keskitettyyn jätejärjestelmään, sillä lähin korttelikeräyspiste sijoitetaan Vuoksi-kadun varteen, tonttien välittömään läheisyyteen.

Asemakaavan mukaisten tonttien rakentamisen aikataulu

Alueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi. 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.

Liitteet 1 – 2, KH 27.3.2023

1. AP-tonttien 529-122-0009-0001, 529-122-0010-0001 sekä 529-122-0010-0002 kauppakirjaluonnos

2. AP-tonttien 529-122-0009-0001, 529-122-0010-0001 sekä 529-122-0010-0002 vuokrasopimusluonnos

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää:

- hyväksyä AP-tonttien 529-122-0009-0001, 529-122-0010-0001 sekä 529-122-0010-0002 kauppakirjaluonnoksen liitteen 1 mukaisena,

- hyväksyä AP-tonttien 529-122-0009-0001, 529-122-0010-0001 sekä 529-122-0010-0002 vuokrasopimusluonnoksen liitteen 2 mukaisena, sekä

- asettaa Naantalin kaupungin Kuostanon kaupunginosan tontit 529-122-0009-0001, 529-122-0010-0001 ja 529-122-0010-0002 avoimeen tarjouskilpailuun ajanjaksolle 24.4.–31.5.2023.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.