

Merimaskun alueen tonttien lunastushintojen määrittämisperusteen tarkentaminen ja eräiden tonttien uusien lunastushintojen määrääminen

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 17.04.2023 § 27

382/10.00.02.00/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, 5.4.2023

Taustaa:

Merimaskun, Rymättylän ja Velkuan kunnat liittyivät Naantalın kaupunkiin 1.1.2009. Kuntaliitoksen seurauksena uuden Naantalın kaupungin alueella oli erilaisia kirjauksia koskien vuokratonttien lunastamista ja lunastushintojen määrittelyä. Nämä kirjaukset yhtenäistettiin Naantalın kaupungin vuokratonttien lunastusperiaatteiden kanssa Naantalın kaupunginvaltuuston päätöksessä 3.5.2010 § 25. Päätökseen kirjattiin, että pääosin alueen tonteilla noudatetaan Naantalın kaupungin yleisiä lunastusperiaatteita, mutta tietyille alueille tai tonteille tarkennettiin näillä noudatettavia periaatteita. Päätöksen käsittelyjärjestys oli, että päätös tuotiin esittelyineen ja päätösehdotuksineen alun perin Naantalın kaupunkisuunnittelujaoston ja kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 26.4.2010, josta päätös tuotiin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 3.5.2010 § 25.

Oheismateriaali:

- Naantalın kaupunginvaltuusto 3.5.2010 § 25.

Naantalın kaupungin pientalotonttien lunastushintojen määrittäminen perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen lunastushintojen yleisistä periaatteista 6.10.2003 § 52. Tämä päätös on voimassa myös liitoskuntien alueella kaupunginvaltuuston 3.5.2010 § 25 päättämien poikkeuksin. Näitä poikkeuksia on Merimaskun alueella kaksi:

- 1.: *”Merimaskun tonteilla ostohintaa määrättäessä käytetään kunnanvaltuuston hinnoittelupäätöstä 29.5.2006 § 17 (elinkustannusindeksin pisteluku 2006:3=1 612) ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksillä (1951:10=100) tarkistaen. Merimaskun Sannaisten tonttien myyntihintaan lisätään 840,94 euroa yhteisen vesiosuuden lunastamisesta (elinkustannusindeksin pisteluku 2006:3=1 612) ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksillä (1951:10=100) tarkistaen.”*
- 2.: *”Siltä osin kuin voimassa olevissa vuokrasopimuksissa on muuta säädetty tontin ostohinnan määrittämisestä, noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja.*

Nyt myöhemmin on osoittautunut, että tässä kaupunginvaltuuston päätöksessä on epäselvä kirjaus koskien Merimaskun alueen tonttien lunastushinnan määrittelyä.

Epäselvä kirjaus vuoden 2010 päätöksenteossa:

Epäselvyys koskee sitä, millä tonteilla sovelletaan Merimaskun kunnanvaltuuston tekemää päätöstä 29.5.2006 § 17, joka koski tiettyjen tonttien lunastushinnan väliaikaista määrittelyä.

Oheismateriaali:

- Merimaskun kunnanvaltuusto 29.5.2006 § 17.

Naantalın kaupunginvaltuuston 3.5.2010 hyväksymän päätöksen esittelytekstissä todetaan asiasta seuraavaa (**Lihavoinnit valmistelijan tekemiä**):

*"Merimaskun kunnanvaltuusto on tietyin väliajoin tehnyt vuokratonttien lunastushintoja koskevan päätöksen. Hintoja on tarkistettu elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. **Viimeisin vuokratonttien lunastushintoja koskeva päätös on KV 29.5.2006 / 17 §. Tämä päätös koskee vuosina 1996 - 2002 allekirjoitettuja vuokrasopimuksia. Tämän päätöksen jälkeen Merimaskun alueelta on vuokrattu vielä neljä tonttia (2 kpl vuonna 2006 ja 2kpl vuonna 2010).**"*

Päätösehdotuksessa ehdotetaan Merimaskun alueen tonttien lunastushinnan perusteeksi seuraavaa:

*"Merimaskun ja Rymättylän pientalovuokratonttien omaksi lunastamisen hinnoittelu esitetään toteutettavaksi samoilla periaatteilla kuin jo Naantalın tonttien osalta on päätetty KV 6.10.2003 / § 52, kuitenkin siten, että **Merimaskun niiden tonttien osalta, joiden omaksi lunastamisen hinnoittelupäätös on tehty kunnanvaltuustossa 29.5.2006 / 17 §, tontin myyntihinta määräytyy päätöksen mukaista hinnoittelua (indeksi 3/06=1612) ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksillä tarkistaen.**"*

Päätös puolestaan kirjaa Merimaskun alueen tonttien lunastushinnan perusteeksi seuraavaa:

*"Naantalın kaupunginvaltuuston päätös 6.10.2003 § 52 vuokrattujen pientalotonttien lunastushintojen määrittämisestä koskevista yleisistä perusteista tulee voimaan koko laajentuneen Naantalın alueella kuitenkin siten, että **Merimaskun tonteilla ostohintaa määrättäessä käytetään kunnanvaltuuston hinnoittelupäätöstä 29.5.2006 § 17 (elinkustannusindeksin pisteluku 2006:3=1 612) ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksillä.**"*

Päätösesityksessä ja itse päätöksessä on siis ristiriita, jotta millä Merimaskun alueen tonteilla sovelletaan Merimaskun kunnanvaltuuston päätöstä 29.5.2006 § 17: Niillä tonteilla, joita kyseinen kunnanvaltuuston päätös on koskenut, vaiko kaikilla? Kunnanvaltuuston päätös on alun perin koskenut 30 tonttia, joista 15 tontilla on yhä voimassa oleva vuokrasopimus.

Koska kaupunginvaltuuston päätösesitys ja päätös ovat keskenään ristiriidassa, vaatii tilanteen selvittäminen uuden päätösvaltaisen kaupungin toimielimen päätöksen.

Kirjatusta elinkustannusindeksin pisteluvusta johtuva ero tontin pääoma-arvon ja lunastusarvon välillä:

Kirjaus tietystä noudatettavasta elinkustannusindeksin pisteluvusta erottaa vuokratontin lunastusarvon tontin laskennallisesta pääoma-arvosta niiden tonttien osalta, joiden vuokrasopimus on tehty kirjatun pisteluvun ajankohdan jälkeen. Ero voi olla jopa tuhansia euroja verrattuna tilanteeseen, jossa pisteluku määriteltäisiin Naantalın kaupunginvaltuustossa 6.10.2003 § 52 päätettyjen yleisten periaatteiden mukaan:

*"Vuodesta 1989 alkaen vuokrattujen pientalo- ja rivitalotonttien ostohinta määräytyy siten, että **alkuindeksinä käytetään vuokrasopimuksessa***

mainitun rakentamisvelvollisuuden päättymistä edeltävän kuukauden elinkustannusindeksiä (1951:10=100) ja tarkistusajankohdan indeksinä ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksiä (1951:10=100). Kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa kaupunginhallituksen myyntipäätöksestä lukien.

Hypoteettisena esimerkkinä voidaan laskea, että Merimaskussa sijaitsevan tontin, joka olisi vuokrattu 1.1.2017 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella ja jonka pääoma-arvo olisi ollut maanvuokrasopimuksen tekohetkellä 30.000 euroa, lunastushinta olisi maaliskuussa 2023 tehdyn tontinlunastusanomuksen perusteella n. 34.400 euroa, mikäli noudatettaisiin kaupungin yleisiä periaatteita, mutta mikäli noudatettaisiin kaupunginvaltuuston päätöksen mukaista elinkustannusindeksin tarkastushetkeä; maaliskuu 2006, muodostuisi lunastushinnaksi n. 42.200 euroa.

Jottei Merimaskun alueen tonttien lunastuksessa tulisi eteen tällaisia tilanteita, joissa lunastusarvo poikkeaa pääoma-arvosta, tulee lunastushinnan määräytymisen alkuindeksin ajankohdasta poistaa kiinnitys tiettyyn elinkustannusindeksin pistelukuun ja siirtyä noudattamaan kaupungin yleistä periaatetta, jossa alkuindeksin ajankohtaa lasketaan maanvuokrasopimuksen tekohetken ja sen jälkeisen rakentamisvelvoitteen päättymisen ajankohdan mukaan. Tontin lunastushinnan pohjana oleva lunastusarvo määriteltäisiin yleisten periaatteiden mukaisesti joko viimeisimmän yleisen hinnoittelupäätöksen perusteella tai tapauskohtaisesti päätösvaltaisen toimielimen toimesta.

Merimaskun kunnanvaltuuston hinnoittelupäätöksen 29.5.2006 § 17 mukaisten tonttien lunastusarvo:

Merimaskun kunnanvaltuuston tekemässä päätöksessä 29.6.2006 § 17 annettiin vuokralaiselle määräaikainen mahdollisuus lunastaa vuokraamansa tontti voimassaolevalla silloisella myyntihinnalla. Jo tuolloin päätöksenteossa huomioitiin, että tonttien yleinen hintataso oli noussut siitä, mitä se oli silloista myyntihintaa päätettäessä, joten päätökseen otettiin kaneetti, jonka mukaan *myyntihinnat 1.1.2007 alkaen päätetään kunnanvaltuustossa erikseen, jolloin huomioidaan yleinen tonttihintojen kehitys*. Merimaskun kunta ei kuitenkaan tällaista päätöstä koskaan tehnyt, eikä myöskään kuntaliitoksen jälkeinen Naantalin kaupunki. Kaupunginvaltuusto teki 8.2.2016 § 8 hinnanalennuspäätöksen koskien tiettyjä pitkään vapaana olleita Merimaskun alueen tontteja, mutta yleistä hinnoittelupäätöstä, joka käsittäisi myös kaneetin mukaisen aiemmin vuokrattujen tonttien hinnoittelun, ei ole tehty.

Merimaskun kunnanvaltuuston hinnoittelupäätös 29.5.2006 § 17 koski yhteensä 30 tonttia, joista 15 tontilla on edelleen voimassa oleva maanvuokrasopimus. Tontit sijoittuvat Merimaskussa Sannaisten, Ritaniemen, Muntterinmäen ja Saaristolaiskylän alueille. Huomioiden elinkustannusindeksin muutoksen, muodostuu kunnanvaltuuston päätöksen perusteella tonttien tämänhetkiseksi lunastushinnaksi Sannaisten alueella n. 4-5 €/m², Ritaniemessä n. 10-16 €/m², Muntterinmäessä n. 11-15 €/m² ja Saaristolaiskylässä n. 23-25 €/m². Sannaisten hinnoittelussa on huomioitava, että alueella ei ole asemakaavaa.

Naantalin kaupungilla on tällä hetkellä vapaana Merimaskun alueella AO-tontteja Järvensuussa, Särkässä ja Mäntylänrinteessä. Tonttien myyntihinnat ovat 11 – 16,50 €/m². Tonttien kysyntä on vahvistunut 2020-luvulla ja viime vuosina onkin kaupunki luovuttanut Merimaskun alueelta

useamman tontin per vuosi usean vuoden hiljaiselon jälkeen. Merimaskun tonttien tämänhetkisen hinnoittelun voidaan siis katsoa vastaavan käypää, vapaiden markkinoiden määrittämää arvoa.

Tämän markkinoiden määrittämän kaupungin luovuttamien arvon tulisi olla myös perusteena tonttien lunastushinnan määrittämiseen. Verrattaessa tarjolla olevan ja vuokratun keskimääräisesti ominaisuuksiltaan vastaavaa tonttia, katsoo maankäyttöosasto, että Merimaskun kunnanvaltuuston vuonna 2006 määrittämä tontin lunastusarvo on jäänyt yleisestä hintakehityksestä jälkeen. Toisaalta on huomioitava, että kaupunki on vuosien saatossa laskenut alueella tonttien hintoja, joten ero ei voi olla ylettömän suuri. Näiden perusteella maankäyttöosasto katsoo, että määritellyt tonttihinnat ovat 10 % alempana kuin mitä niiden hintakehityksen mukaan tulisi olla.

Päätökset:

1. Päätös koskien lunastushinnoittelun periaatteita Merimaskun alueella

Edellä kappaleessa **Taustaa** esiintuotujen Merimaskun alueella sovellettavia poikkeuksia yleisistä tontin lunastushinnoittelun periaatteista ehdotetaan tarkistettavaksi seuraavaksi:

- Naantalin kaupunginvaltuuston päätös vuokrattujen pientalotonttien lunastushintojen määräämistä koskevista yleisistä perusteista, KV 6.10.2003 / § 52, tulee voimaan entisen Merimaskun kunnan alueella.
- Lisäksi Merimaskun Sannaisten tonttien 529-481-0002-0167, 529-481-0002-0168 sekä 529-481-0002-0172 myyntihintaan lisätään 840,94 euroa yhteisen vesiosuuden lunastamisesta. Vesiosuuden lunastushinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että alkuindeksinä käytetään maaliskuun 2006 elinkustannusindeksiä (2006:3=1.612) ja tarkistusajankohdan indeksinä ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksiä.
- Siltä osin kuin voimassa olevissa vuokrasopimuksissa on muuta säädetty tontin ostohinnan määrittämisestä, noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja.

Tällä kirjauksella kohdistetaan Merimaskun kunnanvaltuuston hinnoittelupäätös koskemaan soveltuvin osin vain niitä tontteja, joille se alun perin tehtiin. Päätös ei enää vaikuttaisi Merimaskun alueen muiden tonttien lunastushinnan määrittämiseen, vaan muut tontit hinnoiteltaisiin yleisiä periaatteita käyttäen. Tämä yhtenäistäisi lunastushinnoittelua Merimaskun alueella verrattuna muuhun Naantalin kaupungin alueeseen, kun kirjaus noudatettavasta elinkustannusindeksin tietyn hetken pisteluvusta ei enää erottaisi tontin pääoma- ja lunastusarvoja toisistaan. Kirjaus kuitenkin pitää Sannaisten alueella yhteisen vesiosuuden lunastushinnan hinnoittelupäätöksen voimassa niiden tonttien osalta, joille tämä on tarpeen.

2. Päätös koskien eräiden Merimaskun tonttien lunastushintaa

Niiden Merimaskun alueen edelleen vuokralla olevien tonttien osalta, joita koskee Merimaskun kunnanvaltuuston hinnoittelupäätös 29.5.2006 § 17, ehdotetaan hinnoittelua tarkistettavaksi siten, että hinnoittelussa huomioidaan elinkustannusindeksin muutos, sekä tonttien lunastusarvoon lisätään 10 % yleiseen jo vuonna 2006 tunnistettuun hintakehitykseen perustuen. Uusiksi lunastusarvoiksi muodostuu Sannaisissa n. 4,20 – 5,40 €/m², Ritaniemessä n. 11 – 17,50 €/m², Muntterinmäessä n. 12 €/m² - 16 €/m² ja Saaristolaiskylässä n. 25 – 27,20 €/m².

Liitteissä on esitetty kiinteistötunnusittain tontit, joita uusi hinnoittelu koskee, vanhan kunnanvaltuuston päätöksen mukainen lunastushinta ajanhetkillä maaliskuu 2006 ja helmikuu 2023 sekä uusi hinnoittelu ajanhetkellä helmikuu 2023. Liitteet on jaettu siten, että toisessa liitteessä esitetään asemakaava-alueilla sijaitsevat tontit ja toisessa asemakaava-alueen ulkopuolella Sannaisissa sijaitsevat tontit.

Tonttien lunastusarvo sidotaan yleisten periaatteiden mukaisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että alkuindeksinä käytetään tämän hinnoittelupäätöksen valmistelun aikaan viimeksi julkaistua, helmikuu 2023, elinkustannusindeksiä (2023:2=2.268) ja tarkistusajankohdan indeksinä ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksiä.

Päätösvaltainen toimielin:

Asiakokonaisuuteen liittyvä lopullinen päätösvalta on sekä Naantalin kaupunginhallituksella että kaupunginvaltuustolla, sillä voimassa oleva Naantalin kaupungin hallintosääntö säätää kaupunginhallituksen päätettäväksi ainoastaan asemakaavatonttien hinnoittelun ja luovutusperiaatteet. Koska tämä päätös koskee tontteja asemakaava-alueen ulkopuolella Sannaisissa, on asia päätettävä siten, että kaupunginhallitus päättää asemakaava-alueen tonttien lunastusperiaatteista ja hinnoittelusta, mutta esittää Sannaisten alueen lunastusperiaatteiden ja hinnoittelun vahvistamisen kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Huomioiden lisäksi, että hallintosääntö säätää kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston tehtäväksi eri tonttityyppien myynti- ja vuokrahinnoittelun valmistelun, on asian käsittely aloitettava kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaostossa.

Liite A: Naantalin kaupungin yhä omistamat Merimaskun asemakaava-alueen tontit 12 kpl, joita Merimaskun kunnanvaltuuston päätös 29.5.2006 § 17 koskee ja joille vahvistetaan uusi lunastushinta.

Liite B: Naantalin kaupungin yhä omistamat Sannaisten alueen tontit 3 kpl, joita Merimaskun kunnanvaltuuston päätös 29.5.2006 § 17 koskee ja joille vahvistetaan uusi lunastushinta.

Liitteet 1 – 2, KHJ 17.4.2023

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta päätöksen alaisista tonteista.

Päätösvalta:

Naantalin kaupungin hallintosääntö 22 §, kohta 3

Naantalin kaupungin hallintosääntö 24 §, kohta 8

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle päätettäväksi, että:

- Naantalin kaupunginvaltuuston päätös vuokrattujen pientalotonttien lunastushintojen määrittämisestä koskevista yleisistä perusteista KV 6.10.2003 / § 52 tulee voimaan entisen Merimaskun kunnan alueella.
- Naantalin kaupunginhallitus määrää uudet lunastusarvot koskien liitteessä A esitettyjä Merimaskun alueen 12 tonttia asemakaava-alueella. Lunastushinnat, jotka myös on esitetty

liitteessä, sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että alkuindeksinä käytetään helmikuun 2023 elinkustannusindeksiä (2023:2=2.268) ja tarkistusajankohdan indeksinä ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksiä. sekä;
- Siltä osin kuin voimassa olevissa vuokrasopimuksissa on muuta säädetty tontin ostohinnan määrittämisestä, noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja.

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle päätettäväksi, että:
- Naantalin kaupunginvaltuuston päätös vuokrattujen pientalotonttien lunastushintojen määrittämisestä koskevista yleisistä perusteista KV 6.10.2003 / § 52 tulee voimaan Merimaskun Sannaisten tonttien 529-481-0002-0167, 529-481-0002-0168 sekä 529-481-0002-0172 osalta; kuitenkin siten, että tonttien myyntihintaan lisätään 840,94 euroa yhteisen vesiosuuden lunastamisesta. Vesiosuuden lunastushinta sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että alkuindeksinä käytetään maaliskuun 2006 elinkustannusindeksiä (2006:3=1.612) ja tarkistusajankohdan indeksinä ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksiä.
- Naantalin kaupunginvaltuusto määrää uudet lunastusarvot koskien liitteessä B esitettyjä Sannaisten alueen kolmea tonttia asemakaava-alueen ulkopuolella. Lunastushinnat, jotka myös on esitetty liitteessä, sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että alkuindeksinä käytetään helmikuun 2023 elinkustannusindeksiä (2023:2=2.268) ja tarkistusajankohdan indeksinä ostoanomusta edeltävän kuukauden elinkustannusindeksiä. sekä;
- Siltä osin kuin voimassa olevissa vuokrasopimuksissa on muuta säädetty tontin ostohinnan määrittämisestä, noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.