

Murikon pohjoisosan asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella Ak-365 muodostettujen pientalotonttien hinnoittelu

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 15.05.2023 § 38

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi:

Murikon pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos Ak-365 Pohjois-Naantalissa Vengan Golfkentän kupeessa hyväksyttiin Naantalin kaupunginvaltuustossa 15.3.2021 § 18 ja tuli lainvoimaiseksi 30.4.2021. Kaavalla muun muassa osoitettiin Vengan Golfkentän viereen pääosin asemakaavoittamattomalle alueelle uusia pientalotontteja rakennettavan Vihnetie-nimisen kadun ja jatkettavan Putkikadun varsille. Uusista tonteista 10 AO-tonttia ja yksi AP-tontti ovat kaupungin omistuksessa. Näistä AO-tonteista yhdellä sijaitsee asuinrakennus ja yhdellä talousrakennus, mutta muuten tonttien alue on rakentamatonta metsäaluetta ja metsittyntä entistä peltoaluetta. AO-tonttien rakennusoikeus vaihtelee välillä 180 – 300 krs-m², ollen yhteensä 2.130 krs-m². AP-tontin rakennusoikeus on 500 krs-m².

Alueen tonttien luovuttaminen on aikataulutettu syksyllä 2023, minkä vuoksi tonttien hinnoittelu olisi luontevaa ratkaista ennen kesätaukoa. Alueen tonttien luovutuksessa on huomioitava, että tontilla 529-022-0007-0005 sijaitsevasta asuinrakennuksesta on tehty tilapalvelujen kautta vuokrasopimus. Tämän vuoksi ei tätä tonttia ole järkevä sisällyttää syksyllä 2023 luovutettaviin tontteihin, mutta tontin maapohjan arvo voidaan kuitenkin päättää jo tässä yhteydessä.

Kaupunki on alkuvuodesta 2023 lähtien rakennuttanut alueelle uusia katuja ja kunnallistekniikkaa. Näiden rakentaminen valmistuu arviolta heinäkuussa 2023.

Tonttien hinnoittelu

Naantalin kaupunki on luovuttanut Pohjois-Naantalista Haavuoren ja Vengan alueilta AO-tontteja vuosina 2020-2022 neliöarvojen vaihteluvälillä 25 €/m² - 46 €/m². Nämä neliöarvot on laskettu huomioimatta indeksin muutosta. Muusta tarjonnasta lähikuntien tällä hetkellä vapaasti haettavissa olevien kunnan omistamien vertailukelpoisten tonttien neliöarvo on alimmillaan yksittäisten tonttien osalta Maskussa 20 €/m² ja korkeimmillaan Liedossa 58 €/m². Etuovi.comissa tarjolla olevien Vengan alueen yksityisomisteisten pientalotonttien keskimääräinen arvo on 58 €/m².

Liitteessä on esitetty ehdotetut tonttikohtaiset, erikseen päätettävässä luovutusmenettelyssä käytettävät pohjahinnat, pohjahinnan mukaan lasketut vuosivuokrat, ennakkoliittymismaksut ja lohkomisesta perittävä maksu. Luovutettavat tontit on arvioitu keskimääräistä tarjontaa paremmiksi, joten myös niiden keskimääräinen luovutusarvo on korkeampi kuin edeltävien vuosien tontinluovutuksissa. AO-tonttien neliöarvoksi on hinnoiteltu 41 – 60 €/m². Tonttikohtaiset pohjahinnat asettuvat välille 36.500 € - 60.000 €. AP-tontin kerrosneliöarvoksi on hinnoiteltu 224 €/krs-

m², 112.000 €; perustuen Vihnetien itäpuolen AO-tonttien keskimääräiseen arvoon kerrosneliömetrien kautta laskettuna. Vaikka ko. tontti sijaitseekin parhaimmalla paikalla Golf-kenttään nähden, rajoittuu se kuitenkin yhdeltä reunaltaan teollisuusalueeseen, minkä vuoksi arvo on alempi kuin mitä se parhaimmillaan voisi olla. Pohjahintoihin on selkeyden vuoksi tehty pyöristys lähimpään 500 euroon.

Tonttikohtaisessa hinnoittelussa on katsottu merkittävästi arvoa kasvattavana tekijänä näkymä Golf-kentälle, jonka vuoksi Vihnetien itäpuolisten tonttien neliöarvo on suurempi kuin länsipuolisten tonttien. Mitä lähempänä Golf-kenttää tontti sijaitsee, sitä suurempi on sen neliöarvo. Hintaa alentavaksi tonttikohtaiseksi tekijäksi on katsottu tontin kaavassa osoitetun rakennusalan vähäinen koko suhteessa tontin kokoon, sekä Vengantien läheisyys. Tontin 529-022-0007-0006 osalta on alentavana tekijänä huomioitu tontilla sijaitseva purkukuntoinen talousrakennus.

Esitetyllä hinnoittelulla tonttien keskimääräiseksi neliöarvoksi muodostuu 50 €/m² ja rakennusoikeuden arvoksi 220 €/krs-m². Tonttien pohjahintojen yhteenlaskettu arvo on 511.500 €.

Luovutettavien tonttien lisäksi tässä vaiheessa vahvistetaan maapohjan arvoksi tontille 529-022-0007-0005 35 €/m², minkä perusteella tontin pohjahinnaksi muodostuu 71.500 €.

Liitteenä on kaavan Ak-365 mukaisten kaupungin omistamien AO-tonttien ja AP-tontin hinnoittelutaulukko.

Liite 1, KHJ 15.5.2023

Oheismateriaali:
- Sijaintikartta ja kaavakarttaote

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 kaupunginhallitus hyväksyy Murikon alueella sijaitsevien asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella Ak-365 muodostettujen Naantalin kaupungin omistamien pientalotonttien hinnoittelun liitteen 1 mukaisena.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 29.05.2023 § 169
485/10.00.02.00/2023

Liitteenä on kaavan Ak-365 mukaisten kaupungin omistamien AO-tonttien ja AP-tontin hinnoittelutaulukko.

Liite 1, KH 29.5.2023

Oheismateriaali:
- Sijaintikartta ja kaavakarttaote

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Murikon alueella sijaitsevien asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella Ak-365 muodostettujen Naantalin kaupungin omistamien pientalotonttien hinnoittelun liitteen 1 mukaisena.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.