

Murikossa sijaitsevien vapaiden AO- ja AP-tonttien luovuttaminen syksyllä 2023, asemakaava Ak-365

Kaupunginhallitus 14.08.2023 § 215
485/10.00.02.00/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Murikon pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos Ak-365 Manner-Naantalin koillisosassa tuli lainvoimaiseksi 30.4.2021. Tällä kaavalla mm. kaavoitettiin Maskuntien ja Vengan golfkentän väliin jäävälle käytöstä poistuneelle peltoalueelle uusia AO- ja AP-tontteja.

Näille tonteille, joista kaupungin omistuksessa on kymmenen AO-tonttia ja yksi AP-24-tontti, rakennettiin tonttien käyttöönoton edellyttämä katuyhteys ja kunnallistekniikka valmiiksi kesän 2023 aikana, joten pääosa tonteista on tällä hetkellä luovutuskelpoisia. Tontin 529-022-0007-0005 osalta tontilla sijaitseva vanha asuinrakennus on tällä hetkellä vuokrattu tilalaitoksen toimesta, joten kyseistä tonttia ei tässä vaiheessa esitetä luovutettavaksi.

Tonttien luovutusmenettelystä

Naantalin kaupunginhallitus on 29.5.2023 § 169 hyväksynyt pohjahinnat luovutettaville tonteille. Tonttien pohjahinnat ovat AO-tonttien osalta 36.500 € - 60.000 € ja AP-24-tontin osalta 112.000 €. Tonttien pohjahintojen pääoma-arvoksi muodostuu tällöin 50 €/m² (220 €/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. Toisaalta Manner-Naantalin viimeisin merkittävä tontinluovutuskokonaisuus Haavuoren alueella vuonna 2021 toteutettiin kiinteähintaisena.

Pohjahinnan ylittävään avoimeen tarjoukseen perustuva luovutusmenettely on tuottanut hyviä tuloksia: Esimerkiksi keväällä 2023 pidetyssä Perhetalon alueen AP-tonttien tarjouskilpailussa jokaiseen tonttiin saatiin viime aikojen epävarmasta talous- ja asuntomarkkinatilanteesta huolimatta pohjahinnan ylittävä tarjous.

Vaikka asuntomarkkinoiden tilanne on edelleen vaikea ja euribor-korot ovat alkuvuoden 2023 nousun jäljiltä korkeat, on avoin tarjouskilpailu ennalta päätetyllä 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. Murikon pohjoisosan tontit ovat toistaiseksi viimeiset kaavoitetut uudet pientalotontit Koillis-Naantalissa, jossa tonttikysyntä on ollut hyvällä tasolla. Muutoinkin kaupungin tonttitarjonta Manner-Naantalissa on tällä hetkellä vähäistä, joten Murikon tonttien voidaan olettaa vastaavat laaja-alaiseen kysyntään.

Tarjouskilpailusta

Tarjouskilpailu toteutettaisiin avoimena kilpailuna kaikille kaupungin asettamat ehdot täyttävälle tarjoajalle 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 luovutusta koskevan esityksen mahdollisimman pian kilpailun päättymisen jälkeen. Tavoitteena on, että esitys olisi kaupunginhallituksen käsiteltävänä 23.10.2023.

Tarjouskilpailuun liittyy normaaliin tapaan ehto, että tontin luovutuspäätöksen jälkeen tontin saajan tulee maksaa tontista kaupungin tontinluovutusehtojen mukainen varausmaksu, joka AO-tonteille on 500 euroa ja AP-tontille on 3.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa / palautetaan tarjoajalle vuokratontin osalta, kun luovutuskirja allekirjoitetaan. Mikäli tarjoaja vetäytyy tarjouksestaan ilman painavaa perustetta, jää varausmaksu kaupungille.

Tontteja koskevat kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnokset ovat liitteenä. Luonnoksiin on Haavuoren alueen tapaan otettu omana kohtanaan maininta alueella olevasta paineellisesta pohjavedestä ja tämän aiheuttamista rajoitteista rakennushankkeen suhteen.

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.

Liitteinä Murikon pohjoisosan AO- ja AP-tonttien kauppakirjaluonnos ja Murikon pohjoisosan AO- ja AP-tonttien vuokrasopimusluonnos.

Liitteet 1-2, KH 14.8.2023

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää:
- hyväksyä Murikon pohjoisosan AO- ja AP-tonttien kauppakirjaluonnoksen liitteen 1 mukaisena,
- hyväksyä Murikon pohjoisosan AO- ja AP-tonttien vuokrasopimusluonnoksen liitteen 2 mukaisena, sekä
- asettaa Naantalin kaupungin Myllärinmäki-Maskuntien teollisuusalueen kaupunginosan AP-24-tontin 529-022-0006-0022, sekä AO-tontit 529-022-0006-0024, 529-022-0006-0025, 529-022-0006-0026, 529-022-0006-0027, 529-022-0006-0028, 529-022-0007-0006, 529-022-0007-0007, 529-022-0007-0008 ja 529-022-0007-0009 avoimeen tarjouskilpailuun ajanjaksolle 6.9.– 11.10.2023.

Kokouskäsittele

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.