

Keskustan alueelta AL-10-tontin 529-005-0014-0004 vuokraaminen Naantalin Vuokratalot Oy:lle

Kaupunginhallitus 15.04.2024 § 112
313/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa

Naantalin keskustan ilmettä voimakkaasti uudistava Keskustakorttelien asemakaavamuutos hyväksyttiin Naantalin kaupunginvaltuustossa 9.2.2015. Asemakaavamuutos on lähtenyt toteutumaan Tuulensuunkadun eteläpuolella Luostarinkadun ja Tullikadun rajaamassa korttelissa, mutta Tuulensuunkadun pohjoispuolella asemakaavamuutoksen toteuttaminen vaatii lähes kaikilla asemakaavamuutoksen korttelialueilla vanhan Virastotalon purkamisen ja Aurinkotien uudelleenlinjauksen keskustan liikenneympyrään. Ainoastaan korttelialuetta 14 voidaan osittain toteuttaa ennen mainittuja toimenpiteitä.

Korttelialueen 14 toteuttamiseksi on kaupunki kesällä 2023 hankkinut alueen omistukseensa Kiinteistö Oy Naantalin Virastotalolta. Alun perin suunnitelmassa oli luovuttaa kortteli kahtena eri tonttina, minkä vuoksi laadittiin alueelle tonttijako, jolla korttelialue jaettiin kahdeksi erilliseksi tontiksi: 529-005-0014-0002 ja 529-005-0014-0003. Suunnittelun edetessä osoittautui, että tonttikohtaiset tukitoiminnot (Jätekatos, pysäköinti ymv.) olisivat vaatineet monimutkaisia rasitesopimuksia, minkä vuoksi muodostetut tontit päätettiin yhdistää tontiksi 529-005-0014-0004. Tämän tontin luovutuksessa on huomioitava, että se on vain osittain rakennettavissa siihen asti, kunnes Virastotalo saadaan purettua.

Tontin luovuttaminen Naantalin Vuokratalot Oy:lle

Naantalin kaupunki ja kaupungin omistama itsenäisesti toimiva osakeyhtiö Naantalin Vuokratalot Oy (y-tunnus 0854471-5) ovat neuvotelleet vuokra-asumiseen tarkoitetun kohteen toteuttamisesta Naantalin keskustaan. Kaupungin kannalta on erittäin tärkeää saada keskusta-alueelle pikaisesti uusia vuokra-asuntoja, sillä Naantalin kirkon läheisyyteen suunniteltua uutta Boutique Spa-kokonaisuutta on aikataulutettu siten, että hankeen vuoksi purettavien Oy Marianrinteen rakennusten asukkaille on osoitettavissa korvaava asunto joulukuussa 2025. Suunnitelmissa on, että nämä asunnot osoitettaisiin korttelialueen 14 itäpuoliselle rakennusalueelle rakennettavasta uudiskohteesta, joka on keskustan asemakaavamuutoksen alueella ainoa rakennusalue, jonka toteuttaminen voidaan tehdä vaaditussa aikataulussa. Aikataulun tiukkuuden vuoksi kohteen rakentamistyöt tulee saada käyntiin viimeistään syksyllä 2024. Kaupungin maankäyttöosasto tutki talven 2024 aikana asuntojakaamaa Naantalin ydinkeskustassa. Tämän tutkimuksen perusteella todettiin, että vaikka korttelin 14 molemmat rakennuspaikat rakennettaisiin vuokra-asunnoiksi, ei kohtuuhintaisten asuntojen määrä Naantalin ydinkeskustassa muodostu ylimitoitetuksi verrattuna markkinahintaisten asuntojen määrään. Koko korttelialueen käsittävä tontti 529-005-0014-0004 voidaan siis luovuttaa Naantalin Vuokratalot Oy:lle ilman että

kaupungin tavoite monipuolisesta asuntojakaumasta ydinkeskustassa vaarantuu.

Asuin- ja liikerakennusoikeuden arvo

Koska tontille toteutettava asuinrakentaminen on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemaa kohtuuhintaista asumista, tulee tontin asuinrakentamisen kerrosneliömetriarvo perustua ARA-hinnoitteluun. Koska tontti sijaitsee tapauskohtaisesti tarkasteltavalla ARA-hintavyöhykkeellä, on kaupunki pyytänyt ARA:lta ennakkoratkaisun. 27.2.2024 päivätyn ennakkoratkaisun mukaan ARA hyväksyy asuinrakennusoikeuden arvoksi 240 €/krs-m². Tontin läntiselle rakennuspaikalle on kaupunki edellyttänyt toteutettavaksi myös kivijalkaliiketiloja 200 krs-m²:n edestä. Liiketilojen arvon määrittämiseksi Naantalin keskustan alueella on kaupunki tilannut loppupalvesta 2024 arvion Catella Property Oy:ltä. 13.3.2024 päivätyn arvion perusteella liiketilojen käyväksi arvoksi tontilla 529-005-0014-0004 esitetään 120 €/krs-m². Huomioiden ARA:n vaatimuksen asuntotuotannossa sovellettavasta korkeintaan viiden prosentin vuosivuokrasta pääoma-arvoon nähden, muodostuu perusvuosivuokraksi 43.488 euroa.

Maanvuokrasopimuksen aloitusajankohta ja vuosivuokran porrastus

Ennen rakentamistöiden aloitusta kaupungin on kuitenkin purettava alueella nyt sijaitseva autotallirakennus ja tutkittava alueen maaperän pilaantuneisuus. Autotallirakennukseen kohdistuvat vuokrasopimukset on irtisanottu kaupungin toimesta, purkutyö suoritetaan alkukesästä 2024. Maaperän pilaantuneisuuden suhteen tontilla tehdään huhtikuussa 2024 kartoitus Ramboll Oy:n toimesta. Kartoituksen tulokset täydennetään lopulliseen vuokrasopimukseen. Mikäli alueelta löytyy pilaantunutta maata, toimitaan ympäristönsuojelulain mukaisilla toimintatavoilla. Näiden aikataulujen yhteensovittamiseksi on sopimusluonnokseen kirjattu vuokrasuhteen alkamisajankohdaksi 1.9.2024, jotta sekä olemassa olevan rakennuskannan purkaminen että uudisrakentaminen voidaan suorittaa halutussa aikataulussa.

Lisäksi vuokrasopimukseen on otettu porrastus perittävän vuosivuokran suhteen, koska koko tontin alue ei vielä ole rakentamiskelpoinen purettavan Virastotalon vuoksi. 31.12.2026 asti peritäänkin vuosivuokrana 22.200 euroa. Mikäli rakentamiskelpoisuus viivästyy tai aikaistuu, voivat vuokrasopimuksen osapuolet sopia muutoksesta tähän ajankohtaan. Samaten tontin rakentamisvelvoite on jaettu rakennusalueittain siten, että kunkin rakennusalueen rakentamisvelvoitteen määräaika on kolme vuotta siitä, kun se on rakennettavissa.

Vuokrasopimusluonnos liitekarttoineen on liitteenä.

Liite 1, KH 15.4.2024

Oheismateriaali:

- Arviolausunto; Naantalin keskustan liikerakennusoikeuden arvo, Catella Property Oy. (Salainen; Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin Kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki vuokraa Naantalin Vuokratalot Oy:lle,

omaan tai perustettavan asunto-osakeyhtiön / perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun, Naantalin kaupungin Pappila-Maijamäen kaupunginosan korttelin 14 tontin 4 (Kt. 529-005-0014-0004).

- Vuokra-aika alkaa 1.9.2024 ja päättyy 31.8.2074, ollen täten 50 vuotta.

- Perusvuosivuokrana peritään 43.488 euroa kuitenkin siten, että 31.12.2026 asti peritään vuosivuokraa 22.200 euroa.

- Vuokrasopimus on allekirjoitettava kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

- Muutoin noudatetaan oheisen vuokrasopimusluonnoksen mukaisia vuokraehtoja; sekä

- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä teknisuontoisia muutoksia vuokrasopimusluonnokseen.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että jäsen Tero Tavio poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Jääviyden perusteena oli hallituksen jäsenyys Naantalin Vuokratalot Oy:ssä.

Tämän asiakohdan osalta pöytäkirjantarkastajana toimi Kimmo Aho.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.