

Perhetalo II-alueelta asemakaavalla Ak-367 muodostettujen pientalotonttien hinnoittelu

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 27.05.2024 § 37

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Rymättylätien eteläpuolisen asuntoalueen ja Luonnonmaan perhetalon asemakaava, osa II (Ak-367) hyväksyttiin Naantalin kaupunginvaltuustossa 12.12.2022 ja tuli lainvoimaiseksi 27.1.2023. Kaavalla laajennettiin Rymättylätien eteläpuolista asuinalueita etelään Perhetalo I-alueesta sekä osoitettiin katuyhteydet Linnavuoreen ja Kaivolaan.

Kaava-alueelle osoitettiin uusina tontteina yhteensä 63 AO-tonttia ja 13 AP-tonttia. AO-tonteista viisi on yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueen kunnallistekniikka on päätetty toteuttaa kahdessa vaiheessa siten, että ensimmäisestä vaiheesta toteutetaan Linnavuoren ja Kaivolankadut sekä näihin tukeutuvat tonttikadut Luode, Pyrstötähti ja Tähdentien. Ensimmäisen vaiheen kunnallistekniikka ja kadut valmistuvat käyttökuntoon kesän 2024 aikana.

Koska kunnallistekniikka toteutetaan vaiheittain, on perusteltua tehdä alueen hinnoittelupäätös myös vaiheittain siten, että nyt päätetään hinnoittelu niille tonteille, joille rakennetaan kunnallistekniikka ensimmäisessä vaiheessa: 26 AO-tonttia ja 9 AP-tonttia. AO-tonttien pinta-ala on 671 – 1.653 m² ja rakennusoikeus 200 – 300 krs-m². AP-tonttien pinta-ala on 1.764 – 4.827 m² ja rakennusoikeus 450 – 1.200 krs-m².

Tonttien hinnoittelu

Naantalin kaupunki on luovuttanut tarjouskilpailuun tai päätettyyn pohjahintaan perustuen AO-tontteja Perhetalo I-alueelta vuosina 2022-2024 neliöarvojen vaihteluvälillä 35 €/m² - 100 €/m² ja Kaivolankadun alueelta vuosina 2019-2021 neliöarvojen vaihteluvälillä 24 – 41 €/m². Nämä neliöarvot on suhteutettu nykyarvoon elinkustannusindeksin muutoksella. Naantalin alueella on muutoin tällä hetkellä vapaasti haettavissa tontteja Murikosta, jossa neliöarvo on keskimäärin 50 €/m², Perhetalo I-alueen yksittäiset tontit, joiden neliöarvo on noin 48 €/m² sekä Merimaskusta, jossa neliöarvo on keskimäärin 15,50 €/m².

AP-tonttien osalta kaupunki on luovuttanut vuosina 2020-2024 yhtiömuotoiseen pientaloasumiseen tontteja Perhetalon alueelta ja Asuntomessualueelta kerrosneliömetriarvojen vaihteluvälillä 199 – 400 €/krs-m², korkeimpien neliömetriarvojen kohdistuessa Asuntomessualueelle. Nämä neliöarvot on suhteutettu nykyarvoon elinkustannusindeksin muutoksella. Lisäksi kaupunki teetti arviokirjan tontista 529-122-0015-0001, koska tontin luovuttamisesta ilman tarjouskilpailua on käyty neuvotteluja.

Edellä todettujen toteutuneiden tontinluovutusten perusteella maankäyttöosasto on arvioinut, että Perhetalo II-alueen tonttien käypä arvo on hieman Perhetalo I-alueen tonttien käyvän arvon alapuolella, mutta selvästi Kaivolankadun alueen tonttien käypää arvoa ylempänä.

Luonnonmaan saari sijaitsee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) määrittelemällä vyöhykkeellä C, jossa tuettuun asuntotuotantoon luovutettavien AP- ja AR-tonttien enimmäistonttihinta on 187 €/krs-m². Vaparaohitteiseen asuntotuotantoon luovutettavien tonttien arvo tulisi olla korkeampi kuin tuetun asuntotuotannon enimmäistonttiarvo ellei esimerkiksi tontin ominaisuuksista ole löydettävissä selvästi arvoa alentavaa tekijää.

Liitteessä 1 on esitetty ehdotetut tonttikohtaiset pohjahinnat, pohjahinnan mukaan lasketut vuosivuokrat ja lohkomisesta perittävä maksu. AO-tonttien neliöarvoksi on hinnoiteltu 37 – 60 €/m². AP-tonttien kerrosneliöarvoksi on hinnoiteltu 190 - 210 €/krs-m². Pohjahintoihin on selkeyden vuoksi tehty pyöristys lähimpään 500 euroon.

Liite 1, KHJ 27.5.2024

Tonttikohtaisessa hinnoittelussa on katsottu arvoa kasvattavana tekijänä rajoittuminen useammalta kuin yhdeltä sivulta lähivirkistysalueeseen; erityisesti alueen eteläosan avokallioalueeseen. Vastaavasti taas rajoittuminen normaalia pidemmältä matkalta katuun tai yhdyskadun läheisyys on katsottu varsinkin AO-tonttien osalta arvoa alentavaksi tekijäksi. AP-tonttien hinnoittelu perustuu teetettyyn tontin 529-122-15-1 arviokirjaan, jonka oheen eri tontteja on arvostettu painottaen sijaintia Perhetaloon nähden, ympäröiviä viheralueita sekä rakennusalan muotoa.

Esitetyllä hinnoittelulla tonttien keskimääräiseksi neliöarvoksi muodostuu noin 49 €/m² ja rakennusoikeuden arvoksi noin 206 €/krs-m². Tonttien pohjahintojen yhteenlaskettu arvo on 2.756.500 €.

Tonttien luovutus ja varausmaksu

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 koskevilla luovutuksissa. Luovutusmenettely on osoittautunut toimivaksi siten, että se varmistaa tonttien luovutuksen käypään hintaan ja on esimerkiksi Perhetalo I-alueella johtanut arvioitua suurempaan tontinluovutustuloon. Menettelyn huonona puolena on, että heikossa taloustilanteessa tonttien luovutus voi viivästyä, koska tonttien käypä arvo koetaan tontinhakijoiden taholta liian suureksi.

Tonttien suurehkon määrän vuoksi on tarkoituksenmukaista luovuttaa tontit useammassa erillisessä tarjouskilpailussa. Ensimmäinen tarjouskilpailu tullaan järjestämään syksyllä 2024. Tähän tarjouskilpailuun asetettavista tonteista tullaan tekemään erillinen esitys kaupunginhallitukselle.

Tontin luovutuspäätöksen jälkeen tontin saajan tulee maksaa tontista kaupungin normaalien tontinluovutusehtojen mukainen varausmaksu, joka AO-tonteille on 500 euroa ja AP-tontille 3.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa / palautetaan tarjoajalle vuokratontin osalta, kun luovutuskirja allekirjoitetaan. Mikäli tarjoaja vetäytyy tarjouksestaan ilman painavaa, ennakoimatonta syytä, jää varausmaksu kaupungille.

Vaikka taloustilanne on edelleen vaikea, on avoin tarjouskilpailu käyvän hinnan mukaisella pohjahinnalla edelleen paras tapa siihen, että tontit saadaan luovutettua niiden todellisella käyvällä arvolla. Kaupungilla ei Perhetalo I- ja II-alueiden tonttien lisäksi ole Kanta-Naantalissa tällä hetkellä tarjolla muuta kuin Murikossa. Tonttitarjonnan ollessa rajallinen ei

luovuttamista esimerkiksi huutokaupalla, jossa luovutushinta voisi olla myös päätettyä pohjahintaa alempi, voida pitää tarkoituksenmukaisena, vaikka tonttien luovuttaminen nyt viivästyisikin siihen asti, kunnes yleinen taloustilanne kääntyy jälleen positiiviseksi. Mikäli tarjouskilpailulla ei saada kaikkia kilpailun tontteja luovutetuksi, asetetaan luovuttamatta jäävät tontit yleiseen hakuun nyt päätettävällä pohjahinnalla.

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta, Ak-367, hinnoiteltavat tontit
- Arviolausunto, OP-Koti, tontti 529-122-0015-0001, 28.4.2024. (Salainen; Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle päätettäväksi, että: - Naantalin kaupunginhallitus hyväksyy Perhetalo II-alueella sijaitsevien asemakaavalla Ak-367 muodostettujen Naantalin kaupungin omistamien liitteessä esitettyjen 26 AO-tontin ja 9 AP-tontin pohjahinnoittelun liitteen mukaisena
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 173
508/10.00.02.00/2024

Liitteessä 1 on esitetty ehdotetut tonttikohtaiset pohjahinnat, pohjahinnan mukaan lasketut vuosivuokrat ja lohkomisesta perittävä maksu

Liite 1, KH 17.6.2024

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta, Ak-367, hinnoiteltavat tontit
- Arviolausunto, OP-Koti, tontti 529-122-0015-0001, 28.4.2024. (Salainen; Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Naantalin kaupunginhallitus hyväksyy Perhetalo II-alueella sijaitsevien asemakaavalla Ak-367 muodostettujen Naantalin kaupungin omistamien liitteessä 1 esitettyjen 26 AO-tontin ja 9 AP-tontin pohjahinnoittelun liitteen mukaisena.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.