

Perhetalo II-alueen tonttien asettaminen tarjouskilpailuun.

Kaupunginhallitus 09.09.2024 § 219
799/10.00.02.01/2024

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 on kesän 2024 aikana valmistunut käyttökuntoon ensimmäisen vaiheen kunnallistekniikka, jossa toteutettiin Linnavuoren ja Kaivolän yhdyskadut Taivaankansi ja Linnunrata sekä näihin tukeutuvat tonttikadut Luode, Pырstötähti ja Tähdentento tarvittavine kunnallisteknisine verkostoineen.

Naantalin kaupunginhallitus päätti kyseisten katujen varsille sijoittuvien AO- ja AP-tonttien pohjahinnoittelusta 17.6.2024 § 173. Hinnoittelupäätös koski yhteensä 26 AO-tonttia ja 9 AP-tonttia. Maankäyttöosaston näkemyksen mukaan tämänhetkisessä taloustilanteessa ei ole perusteltua asettaa kerralla tarjolle näin suurta määrää tontteja varsinkaan tämänhetkisessä asuintonttikysynnässä, vaan mieluummin jaksottaa luovutus useammalle vuodelle. Maankäyttöosasto ehdottaakin, että syksyllä asetetaan tarjolle liitteessä esitetyt 14 AO-tonttia ja 3 AP-tonttia. Nämä tontit sijoittuvat syksyllä 2024 käyttökuntoon rakennettavien tonttikatujen varsille lähelle jo olemassa olevaa Perhetalo I-alueita, joten rakentamisen siirtyminen uudelle alueelle voidaan toteuttaa luontevasti.

Tonttien luovutusmenettelystä

Naantalin kaupunginhallituksen hyväksymän pohjahinnoittelun mukaan nyt luovutukseen asetettavien tonttien pohjahinnat ovat AO-tonttien osalta välillä 48.500 € - 64.000 € ja AP-tonttien osalta välillä 157.500 € - 252.000 €. Tonttien pohjahintojen yhteenlasketuksi arvoksi muodostuu 1.370.000 euroa.

Tontit on suunniteltu luovutettavan avoimella tarjouskilpailulla, jossa tarjoukset tehdään vähintään kaupungin asettamaan pohjahintaan ja siitä ylöspäin. Naantalin kaupunki on vuodesta 2022 käyttänyt vastaavaa tapaa AO- ja AP-tontteja koskeissa luovutuksissa uusilla kaavoitetuilla asuinalueilla.

Vaikka asuntomarkkinoiden tilanne on vuosina 2023-2024 kuluttajia ja rakennusalaan kohdanneiden ongelmien jäljiltä edelleen vaikea, on avoin tarjouskilpailu ennalta päätetyllä pohjahinnalla edelleen paras tapa varmistua siitä, että tontit saadaan luovutettua käypään hintaan. Kaupungin tonttitarjonnan ollessa Kanta-Naantalin ja Luonnonmaan osalta tällä hetkellä rajoittunutta, ei ole perusteita luovuttaa tontteja käypää hintaa alemmalla arvolla.

Mikäli joihinkin tontteihin ei tarjouskilpailussa kohdistu hyväksyttäviä tarjouksia, asetetaan ne tarjouskilpailun jälkeen jatkuvaan hakuun päätetyllä käyvän hinnan mukaisella arvolla.

Tarjouskilpailusta

Maankäyttöosasto on tehnyt valmisteluja tarjouskilpailun toteuttamiseksi ajanjaksolla 24.9.2024 – 24.10.2024. Tarjouskilpailu toteutettaisiin avoimena kilpailuna kaikille kaupungin asettamat ehdot täyttävälle tarjoajille kuitenkin rajoituksella, että yhdelle tarjoajalle luovutetaan korkeintaan yksi tontti, ja että tarjoajalla tai samaan konserniin kuuluvalla ei saa olla omistuksessaan / hallinnassaan / varattuna rakentamatonta asuinrakennustonttia Naantalin kaupungin alueella. Näillä pyritään välttämään tonttien kasautumista samalle tarjoajalle. Tarjouskilpailussa tehdään tarjoukset erikseen AO-tonteista ja AP-tonteista. Tarjoaja voi halutessaan osallistua molempiin tarjouskilpailuihin, mutta mikäli tarjoaja tekee voittavan tarjouksen sekä AO-, että AP-tontista, hyväksytään vain AP-tonttiin kohdistunut tarjous.

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 kaupunkinhallituksen päätettäväksi tonttien luovutusta koskevan esityksen mahdollisimman pian kilpailun päättymisen jälkeen. Tavoitteena on, että esitys olisi kaupunginhallituksen käsiteltävänä 4.11.2024.

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 hyvintetään 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. Perhetalo I-alueen AP-tonttien luonnoksissa ollut ehto liittymisestä alueella toteutettavaan korttelikeräysjärjestelmään on Perhetalo II-alueen osalta käsitelty jo asemakaavan yhteydessä hyväksytyissä rakentamistapaohjeissa, joten sitä ei tarvitse tuoda esiin enää kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnoksissa.

Asemakaavan mukaisten tonttien rakentamisen aikataulu.

Alueen kunnallistekniikka ja kadut tullaan viimeistelemään käyttökuntoon alkusyksystä 2024. 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.

Oheismateriaali:

- Kartta: Tarjouskilpailuun asetettavat 14 AO-tonttia ja 3 AP-tonttia

Liitteet:

Luettelo tarjouskilpailuun asetettavista 14 AO-tontista ja 3 AP-tontista pohjahintoineen.

Perhetalo II-alueen AO- ja AP-tonttien kauppakirjaluonnos.

Perhetalo II-alueen AO- ja AP-tonttien vuokrasopimusluonnos.

Liitteet 1-3, KH 9.9.2024

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää:

- hyväksyä Perhetalo II-alueen AO- ja AP-tonttien kauppakirjaluonnoksen liitteen 1 mukaisena,
- hyväksyä Perhetalo II-alueen AO- ja AP-tonttien vuokrasopimusluonnoksen liitteen 2 mukaisena, sekä
- asettaa Naantalin kaupungin Kuostanon kaupunginosan AO-tontit 529-122-0016-0001, 529-122-0016-0002, 529-122-0016-0003, 529-122-0017-0001, 529-122-0017-0002, 529-122-0017-0003, 529-122-0019-0001, 529-122-0019-0002, 529-122-0019-0003, 529-122-0019-0004, 529-122-0019-0005, 529-122-0021-0001 ja 529-122-0021-0002 ja 529-122-0021-0003, AP-22-tontin 529-122-0022-0001 sekä AP-23-tontit 529-122-0018-0001 ja 529-122-0026-0001 avoimeen tarjouskilpailuun ajanjaksolle 24.9.– 24.10.2024.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.