

Asuntomessualue Lounatuulen tonttien hinnoittelu ja luovutussopimukset

176/10.01.02/2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 18.03.2019 § 16

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Konsernijaosto käy alustavan keskustelun asuntomessualueen tonttien hinnoittelusta.

Tavoitteena on, että tonttien hinnoista voitaisiin päättää toukokuussa.

Materiaali, joka esitellään kokouksessa on luottamuksellista sekä ei-julkista.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto antaa ohjeistuksen asuntomessualueen tonttien hinnoittelun valmisteluun.

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja asuntomessujen projektipäällikkö Timo Tirri esittelivät asiaa kokouksessa.

Anne Pentti ja Jan Lindström ilmoittivat olevansa esteellisiä tontin 529-124-4-1 käsittelyn osalta yhteisöjääveinä ja poistuvat tonttia 529-124-4-1 koskeneen käsittelyn ajaksi.

Puheenjohtajana toimi tontin 529-124-4-1 hinnoittelusta keskusteltaessa varapuheenjohtaja Lasse Valtonen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 08.04.2019 § 29

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa:

Konsernijaosto jatkaa keskustelua asuntomessualueen tonttien hinnoittelusta.

Materiaali, joka esitellään kokouksessa on luottamuksellista sekä ei-julkista.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto antaa ohjeistuksen asuntomessualueen tonttien hinnoittelun valmisteluun.

KOKOUSKÄSITTELY:

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa esitteli asiaa kokouksessa.

Anne Pentti ja Jan Lindström ilmoittivat olevansa esteellisiä yhteisöjääveinä ja poistuivat asian käsittelyn ajaksi.

Varajäsenet Saara Seppälä ja Antti Ahti osallistuivat asian käsittelyyn tämän pykälän ajaksi.

KONSERNIJAOSTO:

Tonttien hinnat määritellään toukokuussa, muutoin hyväksytään esityksen mukaan.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 06.05.2019 § 40

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen 26.4.2019:

Konsernijaoston edellisen kokouksen jälkeen poliittiset ryhmät ovat neuvottelussaan käsitelleet asuntomessualueen tonttien hinnoittelua. Luottamushenkilöjohdon ohjeet on otettu huomioon viranhaltijajohdon tonttihinnoitteluehdotuksessa.

Asuntomessualueen asemakaava

Asuntomessualueen asemakaava Ak-358 Naantalin Luonnonmaalla tuli voimaan 28.3.2019. Asemakaava sijaitsee Särkäsalmementien ja Matalahden itäpään välisellä alueella. Asemakaavaan sisältyy varsinainen asuntomessualue Lounatuuli sekä myöhemmin toteutettava alue lähempänä Särkäsalmementietä. Lounatuulen messualue on kallioisella metsämaalla ja se rajoittuu Matalahden rantaan. Useilta Lounatuulen tonteilta on merellinen näköala.

Lounatuulen tontit

Vuonna 2022 järjestettäviä asuntomessuja varten Naantalin kaupungilla on luovutettavana Lounatuulen messualueelta 16 omakotitonttia (erillispientalotontit AO yhteensä 4 010 k-m²), viisi pientalotonttia yhtiömuotoista rakentamista varten (asuinpientalojen tontit AP yhteensä 5 850 k-m²) ja viisi loma-asuntojen tonttia (RA yhteensä 325 k-m²). Lounatuulen messualueella on myös kuusi yksityisten omistamaa omakotitonttia.

Lounatuulen tonttien hinnat

AO-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 43 - 76 €/m² ja kerosneliöhinnat välillä 188 – 281 €/krs-m². Alin omakotitonttihinna on 40 500 € (928 m²) ja kallein on 93 500 € (1517 m²).

AP-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 25 - 105 €/m² ja kerosneliöhinnat välillä 125 – 337 €/krs-m². Alin yhtiömuotoisen tontin hinta

on 125 000 € (5 054 m²) ja kallein on 500 000 € (8 767 m²).

AP-tontit on mahdollista jakaa myös pienempiin tontteihin.

RA-tonttien maapohjan neliöhinnat vaihtelevat välillä 76 - 80 €/m² ja kerrosneliöhinnat välillä 369 – 385 €/krs-m². Lomatonttien hinnat ovat 24 000 – 25 000 €. Lomatontit ovat pieniä n. 315 m².

Tonteille on laskettu sekä myynti- että vuokrahinta. Vuosivuokra tonteilla on 5,7 % myyntihinnasta.

Tonttien hinnoittelu ja kartat, joista näkyvät tonttien sijainti kaava-alueella, tonttien osoitteet ja kaavatiedot, ovat liitteinä.

LIITTEET B3 - B4, KHKON 6.5.2019

Kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa 26.4.2019:

Nyt laaditun hinnoittelun mukaiset tontinmyyntitulot asuntomessualueen osalta ovat yhteensä 2 346 700 euroa.

Kaupunginvaltuuston päättäessä asuntomessujen hakemisesta, laadittiin kaavataloudellinen tarkastelu koko maakauppa-alueesta. Tuossa selvityksessä oli koko maakaupan alueen tontinmyyntituloiksi ja maankäytösopimuksen maksuiksi arvioitu yhteensä 3,7 miljoonaa euroa. Suunnitelmien tarkennuttua alueen tonttien ja rakennusoikeuden määrä on hieman kasvanut. Lisäksi hinnoittelua on konsernijaoston ohjeiden mukaisesti hieman nostettu. Nyt laadittu hinnoittelu johtaisi vastaavalta tarkastelualueelta kokonaisuudessaan noin 4,3 M€ tuloihin.

Liittymismaksut koko maakaupan alueelta arvioitiin tuolloin noin 800 000 € suuruisiksi, mutta tuo summa todennäköisesti hieman pienenee koska yhtiömuotoisten korttelialueiden osuus on suunnitelmien tarkentuessa kasvanut.

Tonttien hinnoittelua on tarkoitus käsitellä asuntomessutoimikunnan kokouksessa 13.5.2019. Kaupunginhallitus tekee päätöksen tonttien hintojen vahvistamisesta.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Lounatuulen asuntomessualueen tonttien hinnoittelun liitteiden mukaisina.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että Jan Lindström poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että Lasse Valtonen toimi puheenjohtajana tämän pykälän käsittelyn ajan.

Merkittiin, että Osku Uurasmaa ja Timo Tirri olivat asiantuntijoina kokouksessa tämän pykälän esittelyn ajan.

KONSERNIJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 06.05.2019 § 41

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen 26.4.2019:

Tonttien luovuttaminen

Lounatuulen asuntomessutontin voi joko ostaa tai vuokrata. Vuokratontin voi lunastaa omaksi, kun rakentamisvelvoite on täytetty. Tonttien luovutus-päätökset rakentajille tehdään asuntomessujen laaturyhmän esityksestä. Luovutus päätöksen tekee kaupunginjohtaja.

Lounatuulen messualueen tonttien varaaminen

Tontit varataan kiinteähintaisina asuntomessujen laaturyhmän valitsemille rakentajille. Rakentajat valitaan luonnossuunnitelmien pohjalta. Tontin varaaminen edellyttää tontin saajalta varausmaksun maksamista. Varausmaksujen hinnat ovat AO-tontilta 5 000 €, AP-tontilta 20 000 € ja RA-tontilta 3 000 €, jotka hyvitetään tonttikaupan kauppahinnassa tai tontinvuokrasopimuksen vuosivuokrassa. Ellei varaus johda sopimukseen, varausmaksua ei palauteta.

Monikantasopimus asuntomessualueella

Asuntomessujen toteuttamisen käytännön järjestelyihin liittyy messualueen monikantasopimusten tekeminen. Sopimusten osapuolina ovat Naantalın kaupunki, Osuuskunta Suomen Asuntomessut sekä rakenta-ja/rakennuttaja ja näytteilleasettaja.

Sopimuksilla osapuolet sopivat messualueella olevan tontin varaamisesta, luovuttamisesta ja rakentamisesta messuja varten ja sopijaosapuolten velvollisuuksista ja oikeuksista tähän liittyen. Monikantasopimus on yhteistyösopimus, jossa sovitaan tontin rakentamisesta määrätyin ehdoin, rakennuksen käyttämisestä asuntomessuilla näyttelytarkoituksiin, sekä näihin edellä mainittuihin liittyvistä aikatauluista.

Sopimukset ovat voimassa allekirjoittamisesta alkaen siihen asti, kunnes tontti sillä olevine rakennuksineen, muine irtaimistoineen sekä näiden ympäristö on lopputarkastettu. Sopimukset ovat kuitenkin voimassa allekirjoittamisesta alkaen 30.9.2022 asti.

Samaa sopimus pohjaa on käytetty aiemmilla asuntomessuilla Jyväskylässä, Mikkelissä, Seinäjoella, Vantaalla ja Tuusulassa.

Tarkoitus on, että kaupunginhallitus osaltaan hyväksyisi monikantasopimusluonnoksen käytettäväksi erillisten sopimusten tekemisessä, ja että kaupunginhallitus valtuuttaisi Naantalın asuntomessujen projektipäällikkö

Timo Tirrin allekirjoittamaan monikantasopimukset kaupungin puolesta.

Monikantasopimusluonnokset liitteenä.

LIITTEET B5 - B6, KHKON 6.5.2019

Lounatuulen tonttien kauppakirjat ja maanvuokrasopimukset

Asuntomessualue Lounatuulen tonttien hinnoittelu on hyväksytty kaupunginhallituksessa xx.5.2019 § xx.

Tonttien muut luovutusehdot on esitetty oheisissa kauppakirja- ja vuokrasopimusluonnoksissa.

LIITTEET B7 - B8, KHKON 6.5.2019

Tontin luovutus edellyttää tontin saajalta Osuuskunta Suomen Asuntomessujen sekä Naantalin kaupungin kanssa solmittavan monikantasopimuksen allekirjoittamista. Monikantasopimus tulee luovutuskirjan liitteeksi.

Rakentamisen tontilla saa aloittaa 1.9.2020. Tontin ostaja tai vuokralainen sitoutuu rakentamaan 31.5.2022 mennessä vähintään puolet tontin kokonaisrakennusoikeudesta niin, että rakennukset on hyväksytty käyttöön otettaviksi.

VS. KAUPUNGINJOHTAJA:

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunginhallitus hyväksyy Lounatuulen asuntomessualueen tonttien kauppakirja-, vuokrasopimus- ja monikantasopimusluonnokset liitteiden mukaisina,
- kaupunginhallitus päättää myydä tai vuokrata liitteen B3 mukaiset Lounatuulen asuntomessualueen tontit laatutarjouskilpailun perusteella kiinteähintaisina liitteessä B4 ilmenevillä hinnoilla,
- kaupunginhallitus päättää käynnistää laatutarjousmenettelyn elokuussa 2019,
- kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään luovutuspäätökset ja valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään luovutuskirjoihin vähäisiä muutoksia,
- kaupunginhallitus päättää oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan monikantasopimukset ja valtuuttaa hänet tarvittaessa tekemään monikantasopimuksiin vähäisiä muutoksia.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että Jan Lindström poistui kokouksesta yhteisöjäävinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että Lasse Valtonen toimi puheenjohtajana tämän pykälän käsittelyn ajan.

Merkittiin, että Osku Uurasmaa ja Timo Tirri olivat asiantuntijoina kokouksessa tämän pykälän esittelyn ajan.

KONSERNIJAOSTO:

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 20.05.2019 § 169

Asuntomessualue Lounatuulen tonttien hinnoittelu ja kartta, josta ilmenee tonttien sijainti kaava-alueella, tonttien osoitteet ja kaavatiedot, ovat liitteinä.

LIITTEET A1 - A2, KH 20.5.2019

Oheismateriaali:

- Asuntomessupaikkakuntien hintavertailua

Asuntomessualueen tonttien kauppakirja-, maanvuokrasopimus- ja monikantasopimusluonnokset oheistetaan.

LIITTEET A3 - A6, KH 20.5.2019

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus

- hyväksyy asuntomessualue Lounatuulen tonttien hinnoittelun liitteen A1 mukaisena
- hyväksyy asuntomessualue Lounatuulen tonttien kauppakirja-, vuokrasopimus- ja monikantasopimusluonnokset liitteiden A3 - A6 mukaisina
- päättää myydä tai vuokrata liitteen A1 mukaiset asuntomessualue Lounatuulen tontit laatutarjouskilpailun perusteella kiinteähintaisina liitteessä A1 ilmenevillä hinnoilla
- päättää käynnistää laatutarjousmenettelyn elokuussa 2019
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään luovutuspäätökset ja valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään luovutuskirjoihin vähäisiä muutoksia,
- oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan monikantasopimukset ja valtuuttaa teknisen johtajan tarvittaessa tekemään monikantasopimuksiin vähäisiä muutoksia.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että Jan Lindström ja Hannu Aalto poistuivat kokouksesta yhteisöjääveinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli Lindströmillä puolison jäsenyys Naantalin Vuokratalot Oy:n hallituksessa ja Aallolla Naantalin Vuokratalot Oy:n hallituksen jäsenyys.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.