

Aurinkotuulen alueelta AK-tontin 529-122-0002-0003 vuokraaminen Vestera Oy:lle

Kaupunginhallitus 12.05.2025 § 124
486/10.00.02.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunki ja Suomen Hoiva ja Asunto Oy (myöh. SHA) allekirjoittivat 18.12.2023 maanvuokrasopimuksen koskien tonttia 529-122-0002-0001, osoitteessa Meteoritie 1, 21100 Naantali. Tontille rakennetaan Luonnonmaan palvelutaloa, jonka on määrä valmistua elokuussa 2025. Rakennusurakoitsijana hankkeessa toimii Vestera Oy (myöh. Vestera).

Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kaupunki, Vestera ja SHA ovat neuvotelleet yhteisistä tavoitteista ja ratkaisusta liittyen tontin jatkokehittämiseen. Osapuolten tavoitteiden suhteen parhaimmaksi ratkaisuksi on katsottu tontin jakaminen uudella tonttijaolla kahdeksi erilliseksi tontiksi siten, että ensimmäinen tontti ja sille annettava rakennusoikeus kattaa toteutettavan palvelutalon, kun taas toiselle tontille toteutetaan omana hankkeenaan ensisijaisesti yhteisöllistä asumista käsittävä kohde.

Tavoitteiden mukaisesti on kaupunki laatinut 11.3.2025 hyväksytyn tonttia 529-122-0002-0001 koskevan tonttijaon, jossa kyseisestä tontista muodostettiin tontit 529-122-0002-0002 ja 529-122-0002-0003. Tontin 529-122-0002-0002, jolle toteutettu palvelutalo sijoittuu, pinta-ala on 4.164 m² ja rakennusoikeus 3.800 krs-m². Vastaavasti tontin 529-122-0002-0003 pinta-ala on 2.935 m² ja rakennusoikeus 2.200 krs-m².

SHA:n ja kaupungin välistä 18.12.2023 allekirjoitettua vuokrasopimusta tullaan muuttamaan siten, että se kattaa vain tontin 529-122-0002-0002 alueen. Tämän uuden sopimuksen allekirjoituksen jälkeen voidaan tontista 529-122-0002-0003 allekirjoittaa oma vuokrasopimuksensa Vestera Oy:n kanssa, joka toteuttaa tontille oman yhteisöllisen asumisen kohteensa.

Vestera Oy:n kanssa on neuvoteltu hankkeen toteuttamiseen liittyvistä erityisistä ehdoista, sillä tontille suunniteltu kohde vaatii poikkeamisluvan. Tontin 529-122-0002-0003 rakennusoikeus on 2.200 krs-m², mutta hankkeen suunniteltu käytettävä rakennusoikeus on noin 2.950 krs-m². Poikkeamisluvan osalta hakemus on jätetty 13.12.2024. Rakennusoikeuden ylitys on huomioutu vuokrasopimuksessa siten, että vuosivuokra lasketaan normaalista poikkeavasti toteutettavan rakennusoikeuden mukaan.

Tontti luovutetaan maanvuokralain 3. luvun mukaiseen käyttötarkoitukseen. Tontille tullaan siis joka tapauksessa toteuttamaan asumista, mutta toteuttajalla on tässä vaiheessa vaihtoehtoja siitä, minkälainen kohteen lopullinen toteutusmuoto tulee olemaan. Vaihtoehtoina on niin vapaarahoitteinen kuin myös valtion tukema asuntotuotanto. Vuokrasopimusluonnokseen onkin jätetty allekirjoitettavaan versioon täydennettäväksi asumistyyppin tarkennus sekä lopullinen vuosivuokra.

Vuosivuokralle on sopimusluonnoksessa esitetty erikseen sekä valtion tukemassa asuntotuotannossa käytettävä arvo että vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa käytettävä arvo. Siinä tapauksessa, että tontille toteutetaan tuettua asuntotuotantoa, käytetään perusvuosivuokran laskentaan vuoden 2025 ARA-vyöhykearvoa, joka tontin kohdalla on 170 €/krs-m². Tällöin perusvuosivuokraksi tulee 25.075 euroa. Mikäli taas tontille toteutetaan vapaarahoitteista asuntotuotantoa, tulee vuosivuokran perustua tontin käypään arvoon. Käyvän arvon selvittämiseksi on kaupunki tilannut Catella Oy:ltä 26.3.2025 päivätyn arviolausunnon. Tämän arviolausunnon perusteella tontin käyväksi arvoksi on katsottu 215 €/krs-m², jolloin käytettävän rakennusoikeuden määrällä perusvuosivuokraksi tulee 36.153 euroa.

Koska Vestera Oy:n tontille suunnittelema rakentaminen vaatii myönteisen poikkeamispäätöksen lopullisesta asumistyyppistä välittämättä, on perusteltua päättää tontin vuokraamisesta siten, että lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen on ehdollinen myönteiselle poikkeamispäätökselle. Mikäli poikkeamista ei myönnetä tai se ei lainvoimaistu, kumoutuu tontin luovutuspäätös.

Maankäyttöosasto ehdottaakin, että Naantalin kaupungin Kuostanon kaupunginosan korttelin 2 tontti 3 (Kt. 529-122-0002-0003) vuokrataan Vestera Oy:lle joko omaan tai perustettavan yhtiön lukuun, siten että lopulliseen allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen tarkennetaan seuraavat vaihtoehdot:

Vuokra-aika alkaa joko sopimuksen allekirjoituspäivänä tai 1.10.2025 riippuen siitä, kumpi päivämäärä on myöhäisempi ja päättyy 31.12.2075, ollen siis pituudeltaan noin 50 vuotta.

Mikäli tontille toteutetaan valtion tukemaa asuntotuotantoa, peritään perusvuosivuokrana 25.075 euroa, mutta mikäli tontille toteutetaan vapaarahoitteista asuntotuotantoa, perusvuosivuokrana peritään 36.153 euroa.

Lisäksi lopulliseen maanvuokrasopimukseen tarkennetaan toteutettavan asuintyyppin tarkempi määritelmä.

Vuosivuokran ohella vuokralaisen maksettavaksi tulevat tontin muodostamiseen liittyvät kustannukset, minkä lisäksi vuokralaisella on vesihuollon liittymissopimusta tehdessään velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

Vuokrasopimus Vestera Oy:n kanssa voidaan allekirjoittaa vasta sen jälkeen, kun seuraavat ehdot ovat täyttyneet:

- Naantalin kaupunki sekä Suomen Hoiva ja Asunto Oy ovat allekirjoittaneet uuden tonttia 529-122-0002-0002 koskevan vuokrasopimuksen.
- Tontille 529-122-0002-0003 myönnetty poikkeamispäätös on lainvoimaistunut.

Vuokrasopimusluonnos liitekarttoineen, tontti 529-122-0002-0003 on liitteenä.

Liite 1, KH 12.5.2025

Oheismateriaali:

- Catella Oy:n laatima 26.3.2025 päivätty tontin 529-122-0002-0003 arviolausunto. (Salainen; Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Ratkaisuvalta Naantalin kaupungin hallintosääntö 22 §, kohta 3.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Naantalin Kaupunginhallitus päättää, että

- Naantalin kaupunki vuokraa Vestera Oy:lle, joko omaan tai perustettavan yhtiön lukuun Naantalin kaupungin Kuostanon (122) kaupunginosan korttelin 2 tontin 3 (Kt. 529-122-0002-0003). Vuokrattava alue on esitetty liitteenä olevalla kartalla.
- Vuokra-aika on noin 50 vuotta. Vuokra-aika alkaa joko 1.10.2025 tai sopimuksen allekirjoituspäivänä ja päättyy 31.12.2075.
- Perusvuosivuokrana peritään joko 25.075 euroa tai 36.153 euroa; riippuen siitä, toteutetaanko tontille valtion tukemaa tai vapaarahoitteista asuintuotantoa.
- Edellä mainitut vaihtoehdot sekä tontille toteutettavan asuintuotannon tarkempi määritelmä täydennetään lopulliseen sopimukseen.
- Muutoin noudatetaan oheisen vuokrasopimusluonnoksen mukaisia vuokraehtoja.
- Lopullinen vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta sen jälkeen, kun kaupungin ja Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n välinen uusi vuokrasopimus tontista 529-122-0002-0002 on allekirjoitettu ja tontille haettu poikkeamislupa on lainvoimaistunut. Lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettava neljän (4) kuukauden sisällä siitä, kun molemmat edellä mainitut ehdot ovat täyttyneet, muutoin tämä luovutuspäätös raukeaa. sekä:
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään lopulliseen vuokrasopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.