

Perhetalo II-alueella sijaitsevien seitsemän AO-tontin asettaminen tarjouskilpailuun

Kaupunginhallitus 25.08.2025 § 209
1099/10.00.02.01/2024

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 valmistui kesällä 2024 ensimmäisen vaiheen kunnallistekniikka, jossa toteutettiin Linnavuoren ja Kaivolan yhdyskadut Taivaankansi ja Linnunrata sekä näihin tukeutuvat tonttikadut Luode, Pyrstötähti ja Tähtenlento 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. Tonttien luovutus on päätetty jaksottaa useammalle vuodelle, sillä vallitsevassa talouden epävarmuudessa ei kysyntä välttämättä olisi riittävää, mikäli tarjonnassa olisi kaikki tontit kerralla. Alueen ensimmäisessä tarjouskilpailussa syksyllä 2024 olikin tarjolla 14 AO-tonttia ja 3 AP-tonttia. AO-tontit on yhtä palautunutta tonttia lukuun ottamatta luovutettu, osan ollessa jo rakenteilla. AP-tontit sen sijaan ovat yhä luovuttamatta.

Edellä todetun perusteella ehdotetaan, että syksyn 2025 tonttitarjouskilpailuun asetetaan seitsemän AO-tonttia Pyrstötähti-kadun varrelta. Tämä jättää vielä viisi AO-tonttia ja viisi AP-tonttia luovutettavaksi vuodelle 2026.

Tonttien luovutusmenettelystä

Naantalin kaupunginhallituksen hyväksymän pohjahinnoittelun mukaan nyt luovutukseen asetettavien tonttien pohjahinnat ovat AO-tonttien osalta välillä 40.500 € - 55.500 €. Tonttien pohjahintojen yhteenlasketuksi arvoksi muodostuu 336.500 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.

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 15.9.2025 – 23.10.2025. 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.

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 valmistelee kaupunginhallituksen päätettäväksi tonttien luovutusta koskevan esityksen mahdollisimman pian kilpailun päättymisen jälkeen. Tavoitteena on, että esitys olisi kaupunginhallituksen käsiteltävänä 3.11.2025.

Tarjouskilpailuun liittyy normaaliin tapaan ehto, että tontin luovutuspäätöksen jälkeen tontin saajan tulee maksaa tontista kaupungin tontinluovutusehtojen mukainen varausmaksu, joka AO-tonteille on 500 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 on hyväksytty Naantalin kaupunginhallituksessa edellisen tarjouskilpailun yhteydessä 9.9.2024 § 219.

Asemakaavan mukaisten tonttien rakentamisen aikataulu.

Alueen kunnallistekniikka ja kadut on rakennettu valmiiksi. 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.

Luettelo ja karttaesitys tarjouskilpailuun asetettavista seitsemästä AO-tontista on liitteenä.

Liite 1, KH 25.8.2025

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää asettaa Naantalin kaupungin Kuostanon kaupunginosan AO-tontit 529-122-0021-0004, 529-122-0021-0005, 529-122-0021-0006, 529-122-0021-0007, 529-122-0021-0008, 529-122-0021-0009 ja 529-122-0021-0010 avoimeen tarjouskilpailuun ajanjaksolle 15.9.– 23.10.2025.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.