

Naantalin asuinalueista teetetyn selvityksen hyväksyminen käyttöön asuintonttien tontinluovutushintojen määrittämiseksi

Kaupunginhallituksen elinvoimajaosto 27.10.2025 § 12

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Newsec Advisory Finland Oy on Naantalin kaupungin toimeksiannosta selvittänyt ja arvioinut kaupungin asuintonttien hintatasoa. Teknisten palveluiden maankäyttöosasto on keväällä 2025 toteutetun kilpailutuksen perusteella tilannut selvityksen ennen kesää 2025. Selvitys on valmistunut syksyllä 2025.

Selvityksessä on laadittu markkinaperusteinen vyöhykehinnottelu yhtiömuotoisille asuintonteille (AR/AP ja AK) sekä yksityishenkilöille luotettaville asuintonteille (AO). Selvityksessä on esitetty määrätyillä ja tonttityypin mukaan vaihtelevilla aluejaoilla rakennusoikeuden ja maaneliön yksikköhintojen vaihteluväli vyöhykkeittäin:

- erillispientalotontit AO (€/maa-m²),
- yhtiömuotoiset pientalotontit AP/AR (€/k-m²), ja
- yhtiömuotoiset asuinkerrostalotontit AK (€/k-m²).

Kyseessä on yleisluonteinen aluehinnottelu, joten arvioinnin kohteena eivät ole yksittäiset korttelit tai tontit. Vyöhykekohtainen arvo on määritetty markkinalähestymistavalla työssä esitettyjen hintojen vastatessa kesäkuun 2025 markkinatilannetta. Selvitys on laadittu Naantalin kaupungin sisäiseen käyttöön kiinteistöjen luovutuksen ja maankäytön suunnittelun tueksi sekä tontinluovutushintojen määrittämisen taustatiedoksi. Yksittäisen kohteen markkina-arvo voi kohdekohtaisista tekijöistä riippuen poiketa huomattavastikin alueellisesta hintavaihteluvälistä, joten selvitys ei kaikissa tapauksissa poista tarvetta kiinteistökohtaisista arvioinneista (AKA-arvio), joita tilataan jatkossakin tarpeen niin vaatiessa.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle osapuolelle ilman avointa tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Selvitystä voidaan soveltuvin osin hyödyntää yhtiömuotoisten tonttien tontinluovutushintojen määrittelyssä.

Tämän päätösesityksen liitteenä olevassa selvityksessä on kuvailtu tarkemmin selvitystyön taustatietoja sekä selvitystyön metodiikkaa, minkä lisäksi selvitys sisältää myös johtopäätöksiä ja soveltamisohjeet.

Selvitys on luottamuksellinen sekä arvioijalle että asiakkaalle.

Asuintonttien aluehinnottelu, Naantali, hintatasojen määrittäminen 15.9.2025 on liitteenä.

Liite 1, elinvoimajaosto 27.10.2025 (Salainen; Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Maankäyttöinsinööri Tuomas Lindholm on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Ratkaisuvalta Hallintosääntö § 25, kohta 8

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Naantalin kaupunginhallituksen elinvoimajasto esittää kaupunginhallitukselle päätettäväksi, että:

- Naantalin kaupunginhallitus hyväksyy tämän päätösehdotuksen liitteenä olevan selvityksen hyödyntämisen taustatietona ja -aineistona asuintonttien tontinluovutushintojen määrittelyssä.
- Selvitystä ei ilman eri päätöstä sovelleta kaupungin jo hinnoittelemien ja avoimesti tarjolla olevien asuintonttien hinnoitteluun, joten tällä päätöksellä ei kumoa kaupungin eri asuinalueiden osalta jo tehtyjä hinnoittelupäätöksiä.
- Selvityksen hyödyntäminen ei poissulje taikka korvaa kiinteistökohtaisia arviointeja (AKA-arvio), joiden teettämisen tarve harkitaan aina kiinteistön kohdekohtaiset erityispiirteet huomioiden.

Kokouskäsittely Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm oli läsnä tämän asian käsittelyn ajan.

Merkittiin, että Tommy Björkskog saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 16.15.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 24.11.2025 § 291
1066/10.00.02.01/2025

Asuintonttien aluehinnoittelu, Naantali, hintatasojen määrittäminen 15.9.2025 on liitteenä.

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Liite 1, KH 3.11.2025 (Salainen; Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunginhallitus hyväksyy tämän päätösehdotuksen liitteenä olevan selvityksen hyödyntämisen taustatietona ja -aineistona asuintonttien tontinluovutushintojen määrittelyssä.
- Selvitystä ei ilman eri päätöstä sovelleta kaupungin jo hinnoittelemien ja avoimesti tarjolla olevien asuintonttien hinnoitteluun, joten tällä päätöksellä ei kumoa kaupungin eri asuinalueiden osalta jo tehtyjä hinnoittelupäätöksiä.
- Selvityksen hyödyntäminen ei poissulje taikka korvaa kiinteistökohtaisia arviointeja (AKA-arvio), joiden teettämisen

tarve harkitaan aina kiinteistön kohdekohtaiset erityispiirteet huomioiden.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.