

Perhetalo II-alueella sijaitsevien viiden AO-tontin ja kahden AP-tontin asettaminen tarjouskilpailuun

Kaupunginhallitus 02.03.2026 § 60
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 Tähdenlento 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 alkanut vuonna 2024. Tällä hetkellä kaikki aiemmin haettavaksi asetetut AO-tontit on luovutettu, mutta kolme AP-tonttia on vielä jatkuvassa haussa.

Alueella on vielä jäljellä viisi AO-tonttia Pyrstötähti-kadun varrelta ja viisi AP-tonttia Linnunrata-kadun varrelta, joita ei ole asetettu haettavaksi. Maankäyttöosasto ehdottaa, että kevään tonttitarjouskilpailuun asetetaan jäljellä olevat viisi AO-tonttia sekä kaksi AP-tonttia. Tämä jättää vielä kolme AP-tonttia luovutettavaksi esimerkiksi loppuvuonna 2026, jos kysyntää tonteille syntyy.

Tonttien luovutusmenettelystä

Naantalin kaupunginhallituksen hyväksymän pohjahinnoittelun mukaan nyt luovutukseen asetettavien tonttien pohjahinnat ovat AO-tonttien osalta välillä 38.500 € - 51.000 €. AP-tonttien pohjahinnat ovat 200.000 € ja 140.000 €. Tonttien pohjahintojen yhteenlasketuksi arvoksi muodostuu 575.000 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.

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 24.3.2026 – 15.5.2026. 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 Naantalín kaupungin alueella. AO- ja AP-tonttien tarjoukset tehdään samalla sähköisellä lomakkeella. Tarjoaja voi halutessaan tehdä tarjouksen sekä AO-, että AP-tonteista, 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 valmistelee kaupunginhallituksen päätettäväksi tonttien luovutusta koskevan esityksen mahdollisimman pian kilpailun päättymisen jälkeen. Tavoitteena on, että esitys olisi kaupunginhallituksen käsiteltävänä 25.5.2026.

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-tonteille 3.000 euroa. Varausmaksu hyvitetään 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 Naantalín kaupunginhallituksessa 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 viidestä AO-tontista ja kahdesta AP-tontista on liitteenä.

Liite 1, KH 2.3.2026

Ratkaisuvalta Hallintosääntö § 25, kohta 3

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Naantalín kaupunginhallitus päättää asettaa Naantalín kaupungin Kuostanon kaupunginosan AO-tontit 529-122-0020-0001, 529-122-0020-0002, 529-122-0020-0003, 529-122-0020-0004, 529-122-0020-0005, sekä AP-tontit 529-

122-0023-0001 ja 529-122-0023-0002 avoimeen
tarjouskilpailuun ajanjaksolle 24.3.– 15.5.2026.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.