

Tarjouksen hylkääminen Taimon alueen AP-21-tonttien 529-013-0128-0001 ja 529-013-0128-0002 kaksivaiheisessa huutokaupassa

Kaupunginhallitus 29.09.2025 § 245

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Taustaa

Naantalin kaupunginvaltuusto hyväksyi 9.9.2019 Naantalin Aurinkoisen asemakaavamuutoksen (Ak-354), jossa mm. kaavoitettiin Taimon kaupunginosaan kortteliin 128 kaksi uutta Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten AP-21-tonttia (Kiinteistötunnukset 529-013-0128-0001 ja 529-013-0128-0002). Näille tonteille toteutettiin tarvittava katuyhteys ja kunnallistekniikka vuonna 2023, joten tontit ovat luovutuskelpoisia. Tonteilla on yhteensä pinta-alaa 3.800 m² ja rakennusoikeutta 2.400 krs-m².

Tontit sijaitsevat erittäin näkyvällä paikalla kaupungin läpi kulkevan pääväylän, Aurinkotien, varrella. Tonttien rakentumisessa olisikin tärkeää huomioida myös kaupunkikuvalliset näkökulmat, sekä toteutuksen korkea laatu. Näiden syiden vuoksi on myös katsottu parhaimmaksi ratkaisuksi luovuttaa tontit yhdellä kertaa samalle toimijalle, jotta lopullinen toteutus olisi mahdollisimman eheä kokonaisuudeltaan.

Maankäyttöosastolla onkin harkittu eri luovutustapoja, joilla nämä tavoitteet voitaisiin saavuttaa. Varsinaisen tonttitarjousskilpailun järjestäminen on koettu hankalana, sillä nykyinen taloustilanne on vaikea yhtiömuotoista asuinrakennustuotantoa ajatellen, minkä lisäksi laatulementtien huomioiminen tarjousskilpailussa ja erityisesti niiden pisteytys voi aiheuttaa monitulkintaisuutta mahdollista voittavaa tarjousta ratkaistaessa. Tonttitarjousskilpailun sijaan on päädytty ratkaisuun, että tontit nimetään tarjolle kaksivaiheiseen huutokauppaan.

Kaupunki käytti kaksivaiheista huutokauppaa hiljattain tontin 529-008-0004-0006 luovutuksessa.

Kaksivaiheisesta huutokaupasta

Kaksivaiheinen huutokauppa tarkoittaa sitä, että ensimmäisessä vaiheessa kaupunki ilmoittaa julkisesti kohteen asettamisesta tarjolle. Huutokauppa toteutetaan huutokaupat.com -palvelussa. Toisen vaiheen suljettuun huutokauppaan voivat osallistua ne tahot, jotka ovat ensimmäisessä julkisessa vaiheessa ilmoittaneet kiinnostuksensa ja täyttävät tällöin mahdollisesti asetetut vaatimukset.

Maankäyttöosasto laatii huutokauppailmoituksen siten, että ensimmäisessä vaiheessa tarjoajan tulee ilmoittaa kiinnostuksesta palvelun järjestelmän kautta ja toimittaa kaupungille määräaikaan mennessä alustava suunnitelma tontille toteutettavasta kohteesta sekä hankkeeseen ryhtyvän referenssit sopiviksi katsomistaan kohteista. Tällä tavalla kaupunki saa tietoonsa kiinnostuneen tahon, suunnitelman tontille toteuttavasta hankkeesta sekä kiinnostuneen tahon resurssit hankkeen

läpiviemiseksi. Näiden perusteella kaupunki pystyy etukäteen arvioimaan kiinnostuneiden tahojen kykyä toteuttaa suunniteltu hanke sekä hankkeen vastaavuutta laatukriteereihin nähden.

Kiinnostuneille tahoille, joiden suunnitelma arvioidaan täyttävän vaatimukset kaupunkikuvan sekä rakennushankkeen laadun suhteen ja resurssit kohteen toteuttamiseksi riittäviksi, lähetetään tarkempaa tietoa tontista sekä kutsu suljettuun huutokauppaan. Ennen tätä toisen vaiheen huutokauppaa varataan kiinnostuneille tahoille riittävästi aikaa tutustua tonttiin sekä tarvittaessa pyytää lisätietoja. Samaten kaupunki voi pyytää lisätietoa esitetyistä suunnitelmista. Mikäli kohde ei herätä riittävää kiinnostusta tai suunnitelmia ei katsota riittävän laadukkaiksi, voidaan toinen vaihe myös jättää järjestämättä.

Toisen vaiheen suljetussa huutokaupassa sinne valitut tahot tarjoavat tontista sen vuosivuokraa. Maankäyttöosaston näkemyksen mukaan tontit on tarkoituksenmukaisinta asettaa tässä vaiheessa ainoastaan vuokrattavaksi. Maanvuokrasopimuksen purkaminen on yksinkertaisempaa kuin kiinteistökaupan purkaminen, mikäli tonteille suunniteltu rakennushanke ei jostain syystä toteutuisi. Tontit pyritään toteuttamaan vapaarahoitteisena tuotantona, joten toisen vaiheen pohjahintana käytetään alueen tuetussa asuintuotannossa käytettävää arvoa.

Tavoitteena on, että kilpailutilanteessa muodostuva korkein tarjous vastaa alueen tonttien käypää arvoa vapaarahoitteisessa tuotannossa. Kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä esitetyt tarjoukset sekä ensimmäisessä että toisessa vaiheessa.

Päätösesitys tontin luovuttamisesta tai luovuttamatta jättämisestä tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi viipymättä huutokaupan päättymisen jälkeen.

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta, tontit 529-013-0128-0001 ja 529-013-0128-0002.

Tekninen johtaja Reimo Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki asettaa kaksivaiheiseen huutokauppaan huutokaupat.com -palveluun Taimon kaupunginosan korttelin 128 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten AP-21-tontit 1 ja 2 (Kt. 529-013-0128-0001 ja 529-013-0128-0002).
- Huutokaupan toisen vaiheen jälkeen tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi erillinen esitys tontin luovuttamisesta tai luovuttamatta jättämisestä huutokaupan perusteella.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 16.03.2026

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalın kaupunginhallitus päätti 29.9.2025 § 245 asettaa AP-21-tontit 529-013-0128-0001 ja 529-013-0128-0002 kaksivaiheiseen huutokauppaan. Kyseinen huutokauppa on pidetty talven 2025-2026 aikana huutokaupat.com-alustalla siten, että avoin ensimmäinen vaihe, jossa pyydettiin jättämään osallistumisilmoitus ja tontinkäyttösuunnitelma, järjestettiin 19.11.2025 – 3.2.2026. Ensimmäisessä vaiheessa kakis toimijaa jätti tontinkäyttösuunnitelman ja näiden välillä järjestettiin toisen vaiheen suljettu huutokauppa, joka järjestettiin 5.3.2026.

Huutokaupan lähtöhinnaksi asetettiin tonttien VARKE (Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus)-arvon mukainen yhteenlaskettu vuosivuokra 30.233 euroa. Huutokaupassa esitettiin neljä tarjousta ja korkeimmaksi tarjoukseksi tuli 31.433 euroa, jonka mukainen rakennusoikeuden arvo on n. 230 €/krs-m². Korkeimman tarjouksen esitti Hoivarakentajat Oy.

Huutokauppaehdoissa Naantalın pidätti oikeuden hyväksyä tai hylätä korkeimman tarjouksen. Ehtojen mukaan korkeimman tarjouksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä päättää Naantalın kaupunginhallitus.

Maankäyttöosasto katsoo, että huutokaupassa saatu luovutusarvo ei vastaa tonttien käypää arvoa. Korkeimman tarjouksen mukainen rakennusoikeuden arvo on noin 4 prosenttia yli valtion tukeman asuinrakentamisen aluearvon 221 €/krs-m². Kaupungin tulee luovuttaa tontit lähtökohtaisesti markkina-arvolla. Yleisesti on katsottu, että tontin vapaarahoitteinen markkina-arvo tulisi olla vähintään 20 % yli sen tuetun asumisen aluearvosta. Vaikka nyt järjestetty huutokauppa täyttääkin kuntalain (410/2015) 130 §:n vaatimuksen avoimesta tarjouskilpailusta, ei sen tulosta voida pitää tonttien todellisenä markkina-arvona huomioiden tonttien sijainti ja alueen VARKE-arvo. Nykyinen asuntomarkkinoiden heikko tilanne todennäköisesti vaikutti huutokaupassa nyt saatuun arvoon. Markkina-arvoa ei kuitenkaan voi perustaa asuntomarkkinoiden häiriöihin, vaan siinä täytyy tarkastella pidempiaikaista arvon muodostumista.

Edellä todetun perusteella ehdotetaan, että Naantalın kaupunginhallitus hylkää 5.3.2026 pidetyssä huutokaupassa tonteista 529-013-0128-0001 ja 529-013-0128-0002 esitetyn korkeimman tarjouksen sillä perusteella, että tarjous ei vastaa tonttien käypää markkina-arvoa.

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö, 6 luku, 25 §, kohta 7.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalın Kaupunginhallitus päättää, että Naantalın kaupunki hylkää 5.3.2026 järjestetyssä Naantalın kaupungin Taimon (13) kaupunginosan korttelin 128 tontteja 1 (Kt. 529-013-0128-0001) ja 2 (Kt. 529-013-0128-0002) koskeneessa huutokaupassa Hoivarakentajat Oy:n esittämän korkeimman tarjouksen.

Päätös