

Asuntomessukohteiden luovutusehtojen hyväksyminen

Kaupunginhallitus 19.01.2026 § 23
4617/10.00.02.00/2025

Valmistelija

Maankäyttöjohtaja, Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi, 02 778 561, tonttipalveluinsinööri, Mikko Aaltonen, mikko.aaltonen@salo.fi, 02 778 5402 ja maankäyttöinsinööri Niko Toivonen, niko.toivonen@salo.fi, 02 778 5406.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt järjestää asuntomessut vuonna 2028 uudella monipaikkaisella mallilla, jossa rakennuskohteet sijoittuvat eri puolille Salon keskustaa Salonjoen läheisyyteen. Yhteensä kuudesta rakennuskohteesta koostuva kaupunkirakennetta eheyttävä kokonaisuus on tarkoitus luovuttaa kullekin kohteelle erikseen määriteltävien luovutusehtojen mukaisesti.

Asuntomessujen kohdeluettelo:

1. Ollikkalan puutarha-alue
2. Kauniainen (Kauniaistenkatu 8-10)
3. Asemakatu
4. Vanha kaupungintalon kortteli
5. Moision Rantapuisto
6. Koulukalusto (Tehdaskatu 13)

Ollikkalan puutarha-alue

Yhteisöllisyyttä ja ekologisuutta korostava puutarhakaupunkimainen pientaloalue. Kortteliaukio, asukastalo ja joen rannan viheralueiden kunnostaminen kuuluvat suunnitelmaan. Asemakaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu 16 erillispientalotonttia (AO), jotka koostuvat kortteista 47 ja 121-124. Perushintaa määriteltäessä lähtökohtana on ollut asuntomessujen toteuttaminen tarjoamalla edullisia tontteja rakentajille.

Luovutusehdot

1. Tontteja luovutetaan vuokraamalla ja myymällä. Myynnin edellytyksenä on, että vaadittu rakentamisvelvoite on toteutettu.
2. Asuinrakennuksen rakentamisvelvoite on 100 m².
3. Alueen pientalotonttien perushintana käytetään 23,81 € / m², joka on sidottu elinkustannusindeksiin vastaten indeksilukua 2332 (vuoden 2024 keski-indeksi).
 - 3.1 Korttelissa 122 Ollikkalankatuun ja Puutarhurinkatuun rajoittuvat tontit: perushinta x 0,9
 - 3.2 Korttelin 47 kolme pohjoisinta tonttia (13-15) sekä kortteli 123: perushinta x 1,1
5. Tontin vuotuinen vuokra saadaan ottamalla 5,0 % edellä mainitulla tavalla lasketusta tontin hinnasta. Vuokra ja myyntihinta sidotaan elinkustannusindeksiin ottaen huomioon indeksiehdon käyttämisestä annetun lain määräykset.
6. Tehtyjen maaperätutkimusten perusteella on oletettavissa, että pientalojen perustamiskustannukset tällä alueella ovat hieman keskimääräistä korkeammat. Kaava-alueen AO-tonteille myönnetään kymmenen (10) vuoden vapautus maanvuokrasta vuokrasuhteen alusta lukien.

Kauniainen

Eheän 1920-30-lukujen pientaloalueen miljöötä ja mittakaavaa korostava täydennysrakentamisen kohde. Erillispientalojen kortteli koostuu kolmesta tontista; kahdesta pientalotontista ja yhdestä paritalotontista.

Luovutusehdot

1. Tontteja luovutetaan vuokraamalla ja myymällä. Myynnin edellytyksenä on, että vaadittu rakentamisvelvoite on toteutettu.
2. Asuinrakennuksen rakentamisvelvoite on 100 m², paritalotontissa 230 m².
3. Kaikkien tonttien hinta: 115 €/k-m² (asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus)
5. Tontin vuotuinen vuokra saadaan ottamalla 5,0 % edellä mainitulla tavalla lasketusta tontin hinnasta. Vuokra ja myyntihinta sidotaan elinkustannusindeksiin ottaen huomioon indeksiehdon käyttämisestä annetun lain määräykset.

Asemakatu

Ydinkeskustaan kävely- ja pyöräily-ympäristöön sijoittuva kohde. Monimuotoisuutta korostava, suojelukohteen huomioiva saneeraus-/uudiskerrostalokortteli. Hybridikortteli, liiketilat, asuminen ja palvelut sekoittuvat.

Kohde luovutetaan yhtenä kokonaisuutena asuntomessujen laaturyhmän valinnan perusteella hintaan 408 500 €. Hinnassa on huomioitu alentavana tekijänä suojeltavan rakennuksen saneerausvaatimukset. Tällä menettelyllä tavoitellaan laadukasta ja viihtyisää asuinympäristöä.

Vanhan kaupungintalon kortteli

Uusi moderni puukerrostalokohde historiallisen puukauppalarakenteen osaksi. Uudisrakennusten kokonaisuus yhdistyy suojeltujen yli satavuotiaiden puurakennusten yksityiskohtiin ja värimaailmaan.

Tontti 8: 185 €/k-m² (asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus)

Hinnassa on huomioitu puukerrostalokohteen hieman tavanomaista kalliimmat rakennuskustannukset.

Moision Rantapuisto

Joenrantaan tukeutuva huvilamainen miljöötä säilyttävä pientaloalue. Täydennysrakentamisen kohdealue. Pääosa alueesta on uudisrakennuskohteita, jotka ovat yksityisen maanomistajan hallinnassa. Maanomistajan vastuulla on luovuttaa asuntomessujen ajaksi esittelyasuntoja uudisrakennuksista ja saneerattavaksi aiotusta vanhasta asuinrakennuksesta.

Koulukalusto

Jokirantaan sijoittuva townhouse-tyyppisten talojen muodostama kokonaisuus. Koulukaluston teollisesta historiasta ja jokiyhdydestä rakentava tiiviin asuinrakentamisen kohdealue.

Kohde luovutetaan kokonaisuutena asuntomessujen laaturyhmän valinnan perusteella hintaan 405 000 €.

Tontti voidaan tarvittaessa jakaa useampaan (enintään yhdeksään) osaan, jolloin luovutushinta on 300 €/k-m².

Kohteiden yhteiset luovutusehdot

Kaikkien tonttien varausoikeuden ratkaisee erillinen asuntomessujen laaturyhmä saapuneiden hakemusten perusteella.

Kohteen varaaja sitoutuu rakentamaan kohteen valmiiksi myöhemmin laadittavien kolmikantasopimusten mukaisesti.

Tontin varausmaksu hyvitetään vuokrassa tai kauppahinnassa, mutta sitä ei palauteta eikä hyvitetä tonttivarauksen purkautuessa, paitsi jos peruuntuminen johtuu varaajasta riippumattomasta syystä.

Rakennusliikkeiden ja rakennuttajien, jotka hakevat tontteja, luottoluokitus Suomen asiakastieto Oy:n rekistereissä tulee olla A tai enemmän. Yksityisiltä hakijoilta vaaditaan pankin arvio lainoituskelpoisuudesta ja hankkeen kustannusarvio.

Kaikki näitä luovutusehtoja koskevien tonttien/rakennusten on liityttävä rakennettavaan Salon Kaukolämpö Oy:n verkostoon.

Kohteiden varausmaksut

Varausoikeuden saaneet sitoutuvat maksamaan varausmaksun lähetettävän laskun mukaisesti:

1. Omakotitontit (Ollikkalan puutarha-alue ja Kauniainen): 7 500 €
2. Kauniaistenkadun korttelin 12 paritalotontti 13: 15 000 €
3. Muut kohteet: 20 000 €

Suoritettu varausmaksu hyvitetään varaajalle, kun tontti vuokrataan.

Varaajalla on hyväksytyin varauspäätöksen jälkeen oikeus tehdä rakennuspaikalla tarvittavia maaperän tutkimuksia koekuopan tai kairauksen avulla, mahdollista puustoa vahingoittamatta.

Muut ehdot

Laaturyhmä voi esittää jätetyn hakemuksen perusteella enintään 5 % alennusta tonttikohtaisesta hinnasta. Alennuksen edellytyksenä on suunnitelmassa esiin tuotu innovatiivinen asumiseen liittyvä ratkaisu. Varsinaisen alennuspäätöksen tekee kaupunginhallitus laaturyhmän esityksestä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy edellä esitetyt luovutusehdot ja valtuuttaa kaupunginhallituksen tarvittaessa hyväksymään asuntomessuprojektin toteutumisen kannalta välttämättömät muutokset luovutusehtoihin.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Merkittiin, että Riku Rönholm poistui kokouksesta esteellisenä, yhteisöjäävi, tämän asian käsittelyn ajaksi klo 18.53.

Esittelijä täydensi päätösehdotustaan siltä osin, että kaikkien näitä luovutusehtoja koskevien tonttien/rakennusten on mahdollista liittyä rakennettavaan Salon Kaukolämpö Oy:n verkostoon.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän täydennetyin päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Merkittiin, että Rönholm palasi kokoukseen tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.12.

Tiedoksianto

Toimistopalvelut
Maankäyttöpalvelut