

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

§ 236
§ 69

28.09.2020
05.10.2020

Myyntiin ja vuokrattavaksi asetettavat omakotitalotontit Metsäkylän Työläjärven, Kirkonseudun Siltatien, Siivikkalan sekä Viljakkalan Särkän alueilta

372/10.00.02/2020

KAUPHALL 28.09.2020 § 236

Tonttien luovutuksen tilanne

Syyskuun alussa oli omakotitontteja varattuna 26, joista 11 vuonna 2020 varattuja. Vuoden alkupuolella on allekirjoitettu omakotitonttien luovutusasiakirjoja 24, joista tontin osti 12, vuokrasi 9 ja aikaisemmin vuokratun tontin lunasti 3.

MAPSTO asiakirjassa on tälle vuodelle merkitty jaettavaksi 43 omakotitonttia, joista 13 Metsäkylän Työläjärven alueelle 10, Siltatien alueelle, 10 Siivikkalan alueelle ja 9 Viljakkalaan sekä 1 Kirkonseudun Kaurasmäen alueelle.

Ylöjärven keskustan alueilla on kaikkiaan n. 50 rakentamatonta kaupungin omistamaa asemakaavan mukaista omakotitonttia, joiden rakentaminen olisi kunnallistekniikan valmiuden osalta mahdollista vuoden 2021 heinäkuun jälkeen.

Viljakkalassa on kaikkiaan n. 26 rakentamatonta kaupungin omistamaa asemakaavan mukaista omakotitonttia, jotka ovat jo rakennetun kunnallistekniikan piirissä. Viljakkalan Särkänmäen ja Särkän alueiden omakotitonteista on tällä hetkellä yhteensä 16 jatkuvan haun piirissä.

Kurussa on rakentamiselle vapaita kaupungin tontteja 22 kpl ja kunnallistekniikkaa odottavia kaavatontteja vielä noin 10 kpl. Kurun tonteista on tällä hetkellä varattuna 2 kpl. Lisäksi alueella on lukuisia yksityisen omistamia rakentamattomia omakotitontteja.

Luovutettavat tontit

Metsäkylän Työläjärven alueella on kunnallistekniikka valmiina 31 rakentamattoman omakotitontin kohdalla. Kaikki vielä vapaana olevat Työläjärven omakotitontit kortteleissa 209, 210, 211, 212, 213, 216, 217, 218 ja 219 esitetään jaettavaksi.

Siivikkalan uuden asemakaavan alueella on kunnallistekniikka rakenteilla 34 omakotitontille, joista esitetään jaettavaksi yhteensä 15 omakotitonttia kortteleista 173, 174 ja 175.

Kirkonseudun Siltatien alueen kunnallistekniikka on rakenteilla. Alueen omakotitonteista 3 korttelista 628 on vuoden 2021 heinäkuun jälkeen valmiina rakentajille. Kirkonseudun Kaurasmäen tontti ei ole vielä valmis luovutettavaksi.

Viljakkalan tonttitarjontaa halutaan laajentaa asettamalla hakuun jo valmiin kunnallistekniikan piiristä edellisten lisäksi 9 omakotitonttia, jotka sijoittuvat kortteleihin 83, 84, 85 ja 86. Kurussa valmiin kunnallistekniikan alueella olevat tontit luovutetaan niistä kiinnostuneille rakentajille.

Luovutushinnat

Luovutettavien alueiden omakotitonttien hinnaksi esitetään:

Siltatien alue 50 €/m², Metsäkylän alue 40 €/m² ja Viljakkalan alue 12 €/m², samat kuin vuoden 2020 luovutuksessa.

Siivikkalan uuden kaava-alueen omakotitonttien hinnaksi esitetään 60 €/m².

Mikäli tontti rajautuu yhdeltä sivulta puistoon tai lähivirkistysalueeseen, neliöhintaan lisätään 3 €/m², ja kahdelta sivulta puistoon tai lähivirkistysalueeseen rajoittuvan tontin neliöhintaan lisätään 5 €/m².

Luovutettavista alueista on 2019 tilattu hinta-arvio ulkopuoliselta arvioijalta:

Siltatien alue 52 €/m² +/- 15 %

Siivikkalan alue 60 €/m² +/- 15 %

Metsäkylän alue 38 €/m² +/- 15%

Viljakkalan alue 14 €/m² +/- 15%

Arvion perusteella voidaan todeta, että kaupungin aikaisemmin käyttämät tonttihinnat vastaavat markkinahintoja.

Tonttien varausaika on enintään kaksi vuotta. Varaaja maksaa varausmaksun, joka on 3 % myyntihinnasta.

Vuokrattavien tonttien vuosivuokraksi esitetään 6 % tontin myyntihinnasta elinkustannusindeksiin sidottuna.

Liitteet

- luovutettavat kohteet kartalla

Kaupunginjohtaja ehdottaa

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto päättää asettaa myyntiin / vuokrattavaksi alla mainitut ja liitekartan osoittamat asemakaava-alueiden mukaiset omakotitalotontit ja hyväksyy esitetyt tonttien neliöhinnat, sekä hyväksyy esitetyt myynti ja vuokrausehdot.

Metsäkylän Työläjärven alueen yhteensä 31 omakotitonttia: korttelista 209 tontit 3 - 7, korttelista 210 tontit 1 - 3, korttelista 211 tontit 1 - 4, korttelista 212 tontti 1, korttelista 213 tontti 4 korttelista 216 tontit 1 - 4, korttelista 217 tontit 1 - 6, korttelista 218 tontit 1 - 4 ja korttelista 219 tontit 1 - 3.

Kirkonseudun Siltatien alueen yhteensä 3 omakotitonttia: korttelista 628 tontit 1 - 3.

Siivikkalan alueen yhteensä 15 omakotitonttia: korttelista 173 tontit 1 - 4, 175 tontit 1 - 6 sekä 176 tontit 1 - 5.

Viljakkalan Särkän alueen yhteensä 9 omakotitonttia: korttelista 83 tontti1 korttelista 84 tontit 1 3, korttelista 85 tontit 1 - 3 ja korttelista 86 tontit 1 ja 2.

Tonttien neliöhinnat:

Metsäkylän alue	40 €/m ²
Siltatien alue	50 €/m ²
Siivikkalan alue	60 €/m ²
Viljakkalan alue	12 €/m ²
Kurun alue	5 €/ m ²
Kurun Hevossaari	10 €/ m ²

Kaikki tontit ovat ostettavissa tai vuokrattavissa.

Mikäli tontti rajautuu yhdeltä sivulta puistoon tai lähivirkistysalueeseen, neliöhintaan lisätään 3 €/m², ja kahdelta sivulta puistoon tai lähivirkistysalueeseen rajoittuvan tontin neliöhintaan lisätään 5 €/m². Tämä ei koske Kurun tontteja.

Kaikki edellä olevissa taulukoissa mainitut tontit luovutetaan valmiiksi lohkottuina itsenäisinä kiinnityskelpoisina tiloina.

Muut luovutuskirjan ehdot

1. Kaupungilla on oikeus tarkistaa maapohjan hintaa ja muita luovutusehtoja.
2. Tontin saajina ei huomioida rakennusliikkeitä tai rakennuttajia. Mikäli omakotitontin hakija tai hänen avio-/ avopuolisonsa on

aikaisemmin ostanut / vuokrannut Ylöjärven kaupungilta tontin vuoden 2015 jälkeen, ei uutta tonttia nyt luovuteta

3. Varausmaksu

Varaaja allekirjoittaa tontista varaussopimuksen ja maksaa vuosittain varausmaksuna 3 % myyntihinnasta. Varaussopimus on tehtävä ja varausmaksu maksettava yhden kuukauden kuluessa tontin luovutuspäätöksen laillistumisesta lukien. Ensimmäisen vuoden varausmaksu vähennetään tontin luovutuksen yhteydessä perittävistä maksuista.

Varausmaksua ei palauteta, mikäli varaus ei johda tontin ostoon. Varausmaksu ei ole kauppahinnan etumaksua. Varausmaksu on kaupungille tuleva korvaus varausajalta menetetyistä kauppahinnan tuotosta ja asian käsittelykuluista.

4. Luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä maksetaan myös liittymishetkellä voimassa olevan taksan mukainen korvaus tontin lohkomisesta.

5. Ostajan tulee luovutuskirjan allekirjoitushetkeen mennessä esittää tontille asetetut ehdot täyttävät luonnospiirustukset (rakennuslupahakemus tulee olla tällöin vireillä).

6. Rakennustyöt tonteilla on aloitettava kahden vuoden kuluessa varaussopimuksen allekirjoituksesta.

7. Asuinrakennus on oltava valmiina kolmen vuoden kuluttua rakennustöiden aloittamisesta lukien.

8. Luovutuskirjaan sisällytetään sopimussakko luovutuskirjan velvoitteiden noudattamiseksi. Sopimussakko on 1,5 x tontin maapohjan hinta.

9. Kaupungilla on oikeus tontilla olevan puuston ja ylimääräisten maa-ainesten poistamiseksi tarpeellisilta osin ennen kaupantekoa.

10. Luovutushintaan sisältyy tontilla luovutushetkellä mahdollisesti oleva multa ja puusto, jonka kaatamiseen on saatava rakennustarkastajan lupa.

11. Tonttien varaajat sitoutuvat noudattamaan postilaatikoiden sijoittamisesta annettuja postin määrittelemiä ohjeita.

12. Ostaja vastaa tontin rakennuskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä samoin kuin perustamistavan valinnasta

Vuokrasopimukseen liittyvät lisäehdot

1. Vuokra-aika on viisikymmentä vuotta.
2. Kaupunki laskuttaa vuotuisen vuokran, joka on maksettava laskussa mainittuun eräpäivään mennessä. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
3. Vuokraajalla on oikeus lunastaa tontti omistukseensa.
4. Vuokraajalla, joka on täyttänyt sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen.
5. Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokraajan rakennukset.
6. Vuokraaja ei saa kaupungin suostumuksetta antaa tonttia tai sen osaa toisen käytettäväksi taikka muutoin hallittavaksi. Vuokraaja on kuitenkin oikeutettu kaupunkia kuulematta siirtämään vuokraoikeuden toiselle.
7. Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia kolmannelle vuokra-ajan kuluessa.

Kaavoituspäällikkö valtuutetaan järjestämään tonttien myynti/vuokraus ja päättämään tonttien saajista sekä mahdollisesti luovuttamatta jääneiden tai peruutuksella vapautuneiden tonttien luovuttamisesta.

Luovutettavista tonteista ilmoitetaan Etuovi.com -palvelussa ja kaupungin internetsivuilla. Mikäli tontin ostajia on enemmän kuin myytäviä tontteja, tontit jaetaan arpomalla.

Päätös Hyväksyttiin.

KAUPVALT 05.10.2020 § 69

Liitteet - luovutettavat kohteet kartalla

Kaupunginhallitus ehdottaa

Kaupunginvaltuusto päättää asettaa myyntiin / vuokrattavaksi alla mainitut ja liitekartan osoittamat asemakaava-alueiden mukaiset omakotitalotontit ja hyväksyy esitetyt tonttien neliöhinnat, sekä hyväksyy esitetyt myynti ja vuokrausehdot.

Metsäkylän Työläjärven alueen yhteensä 31 omakotitonttia: korttelista 209 tontit 3 - 7, korttelista 210 tontit 1 - 3, korttelista 211 tontit 1 - 4, korttelista 212 tontti 1, korttelista 213 tontti 4 korttelista 216 tontit 1 - 4, korttelista 217 tontit 1 - 6, korttelista 218 tontit 1 - 4 ja korttelista 219 tontit 1 - 3.

Kirkonseudun Siltatien alueen yhteensä 3 omakotitonttia: korttelista 628 tontit 1 - 3.

Siivikkalan alueen yhteensä 15 omakotitonttia: korttelista 173 tontit 1 - 4, 175 tontit 1 - 6 sekä 176 tontit 1 - 5.

Viljakkalan Särkän alueen yhteensä 9 omakotitonttia: korttelista 83 tontti1 korttelista 84 tontit 1 3, korttelista 85 tontit 1 - 3 ja korttelista 86 tontit 1 ja 2.

Tonttien neliöhinnat:

Metsäkylän alue	40 €/m ²
Siltatien alue	50 €/m ²
Siivikkalan alue	60 €/m ²
Viljakkalan alue	12 €/m ²
Kurun alue	5 €/ m ²
Kurun Hevossaari	10 €/ m ²

Kaikki tontit ovat ostettavissa tai vuokrattavissa.

Mikäli tontti rajautuu yhdeltä sivulta puistoon tai lähivirkistysalueeseen, neliöhintaan lisätään 3 €/m², ja kahdelta sivulta puistoon tai lähivirkistysalueeseen rajoittuvan tontin neliöhintaan lisätään 5 €/m². Tämä ei koske Kurun tontteja.

Kaikki edellä olevissa taulukoissa mainitut tontit luovutetaan valmiiksi lohkottuina itsenäisinä kiinnityskelpoisina tiloina.

Muut luovutuskirjan ehdot

1. Kaupungilla on oikeus tarkistaa maapohjan hintaa ja muita luovutusehtoja.
2. Tontin saajina ei huomioida rakennusliikkeitä tai rakennuttajia. Mikäli omakotitontin hakija tai hänen avio-/ avopuolionsa on aikaisemmin ostanut / vuokrannut Ylöjärven kaupungilta tontin vuoden 2015 jälkeen, ei uutta tonttia nyt luovuteta
3. Varausmaksu
Varaaja allekirjoittaa tontista varaussopimuksen ja maksaa vuosittain varausmaksuna 3 % myyntihinnasta. Varaussopimus on tehtävä ja varausmaksu maksettava yhden kuukauden

kuluessa tontin luovutuspäätöksen laillistumisesta lukien. Ensimmäisen vuoden varausmaksu vähennetään tontin luovutuksen yhteydessä perittävistä maksuista.

Varausmaksua ei palauteta, mikäli varaus ei johda tontin ostoon. Varausmaksu ei ole kauppahinnan etumaksua. Varausmaksu on kaupungille tuleva korvaus varausajalta menetetyistä kauppahinnan tuotosta ja asian käsittelykuluista.

4. Luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä maksetaan myös liittymishetkellä voimassa olevan taksan mukainen korvaus tontin lohkomisesta.
5. Ostajan tulee luovutuskirjan allekirjoitushetkeen mennessä esittää tontille asetetut ehdot täyttävät luonnospiirustukset (rakennuslupahakemus tulee olla tällöin vireillä).
6. Rakennustyöt tonteilla on aloitettava kahden vuoden kuluessa varaussopimuksen allekirjoituksesta.
7. Asuinrakennus on oltava valmiina kolmen vuoden kuluttua rakennustöiden aloittamisesta lukien.
8. Luovutuskirjaan sisällytetään sopimussakko luovutuskirjan velvoitteiden noudattamiseksi. Sopimussakko on 1,5 x tontin maapohjan hinta.
9. Kaupungilla on oikeus tontilla olevan puuston ja ylimääräisten maa-ainesten poistamiseksi tarpeellisilta osin ennen kaupantekoa.
10. Luovutushintaan sisältyy tontilla luovutushetkellä mahdollisesti oleva multa ja puusto, jonka kaatamiseen on saatava rakennustarkastajan lupa.
11. Tonttien varaajat sitoutuvat noudattamaan postilaatikoiden sijoittamisesta annettuja postin määrittelemiä ohjeita.
12. Ostaja vastaa tontin rakennuskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä samoin kuin perustamistavan valinnasta

Vuokrasopimukseen liittyvät lisäehdot

1. Vuokra-aika on viisikymmentä vuotta.
2. Kaupunki laskuttaa vuotuisen vuokran, joka on maksettava laskussa mainittuun eräpäivään mennessä. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

3. Vuokraajalla on oikeus lunastaa tontti omistukseensa.
4. Vuokraajalla, joka on täyttänyt sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen.
5. Kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokraajan rakennukset.
6. Vuokraaja ei saa kaupungin suostumuksetta antaa tonttia tai sen osaa toisen käytettäväksi taikka muutoin hallittavaksi. Vuokraaja on kuitenkin oikeutettu kaupunkia kuulematta siirtämään vuokraoikeuden toiselle.
7. Kaupunki sitoutuu olemaan myymättä tonttia kolmannelle vuokra-ajan kuluessa.

Kaavoituspäällikkö valtuutetaan järjestämään tonttien myynti/vuokraus ja päättämään tonttien saajista sekä mahdollisesti luovuttamatta jääneiden tai peruutuksella vapautuneiden tonttien luovuttamisesta.

Luovutettavista tonteista ilmoitetaan Etuovi.com -palvelussa ja kaupungin internetsivuilla. Mikäli tontin ostajia on enemmän kuin myytäviä tontteja, tontit jaetaan arpomalla.

Päätös

Hyväksyttiin.

Jouni Kaasalanen ja Riitta Vilén liittyivät kokoukseen tämän asian aikana klo 17.12.

Tiina Landgren-Mäkkylä tippui kokouksesta teknisten ongelmien vuoksi tämän asian aikana klo 17.15. Asiaa selvitettiin klo 17.16-17.21, minkä jälkeen kokousta jatkettiin.
