

Siltatien, Siivikkalan, Metsäkylän ja Viljakkalan alueiden pari- ja rivitalotonttien sekä kerrostalotonttien luovuttaminen vuonna 2020

423/10.00.02/2020

KAUPHALL 19.10.2020 § 257

Ylöjärven alueen yhtiömuotoisten tonttien edellinen tilanne

Vuoden 2019 luovutuksessa oli mukana paritalo- ja rivitalotontteja Siltatien alueelta yhteensä kuusi tonttia, Mettistön alueelta kolme tonttia ja Metsäkylän alueelta viisi tonttia. Jaossa olleet tontit varattiin kaikki. Lisäksi peruutusten kautta vapautuneet mm. Kastetien ja Pisaratien tontit varattiin.

Luovutettavat tontit ja tonttien sijainti

Vuoden 2020 luovutukseen sisältyviä tontteja tarkennetaan vuosittain MAPSTO asiakirjoissa. Valmiin kunnallistekniikan piirissä olevia, rakentamattomia, pari ja rivitalotontteja on Metsäkylässä ja Siltatiellä sekä Viljakkalassa. Siltatien alueelta sisältyy luovutukseen myös kaksi kerrostalotonttia. Siivikkalan tonttien osalta kunnallistekniikka on valmistumassa.

Siltatien alueelta esitetään jaettavaksi kaksi rivitalo/paritalo tonttia: kortteli 654 tontit 3 ja 4 sekä kaksi kerrostalotonttia: kortteli 654 tontit 1 ja 2.

Metsäkylän alueelta esitetään jaettavaksi kaksi rivitalo/paritalo tonttia: korttelista 209 tontit 1 ja 2 ja yksi paritalotontti: kortteli 208 tontti 1.

Siivikkalan uudelta alueelta esitetään jaettavaksi kaksi rivitalo/paritalo tonttia, joissa kunnallistekniikka valmistuu elokuuhun 2021 mennessä: kortteli 178 tontit 1 ja 2.

Viljakkalan Särkän alueelta esitetään jaettavaksi yksi paritalo tontti: kortteli 92 tontti 3.

Luovutettavaksi esitettävien tonttien sijainti ilmenee liitteenä olevalta karttaotteelta.

Kultaniityn tonttien luovuttamisesta on päätetty aikaisemmin ja ne eivät sisälly tähän käsittelyyn.

Toteutettavien asuntojen määrä

Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisen ohjelman 2040 mukaan Ylöjärvelle tulisi rakentaa vuosittain noin 76 rivitaloasuntoa. Yhtiömuotoisia tontteja on pyritty tarjoamaan kaupungin eri alueilta kaavan ja kunnallisteknisen valmiuden niin salliessa.

Luovutettavaksi esitettävät tontit lähtisivät rakentumaan vuosien 2021 - 2023 aikana. Luovutettavien tonttien rakentuessa valmistunee noin 100-120 asuntoa.

Tonttien markkina-arvo

Markkina-arvon määrittäystä varten, vuonna 2019, laaditutettiin arviot tonttihinnoista ulkopuolisen arvioitsijan toimesta. Aikaisemmin laadittua arviointia käytetään myös vuoden 2020 luovutuksessa, koska muutoksia vuositasona on vähän.

Luovutettavien alueiden yhtiömuotoisten tonttien arvioinnin mukaiset hinnat ovat seuraavat:

Työläjärven alue	140 €/k-m ² , +/- 15 %
Siltatien alue	165 €/k-m ² , +/- 15 %
Siivikkalan alue	200 €/k-m ² , +/- 15 %
Viljakkalan alue	55 €/k-m ² , +/- 15 %

Tonttien hinnoittelu / vuokra

Tonttien sallittu rakennusoikeus määrätään asemakaavassa. Kerrostalo- ja rivitalotuotannossa tonttien hinta määräytyy aina asemakaavan määrittämän enimmäiskerrosalan mukaisesti ja paritalotonteilla tontin pinta-alan perusteella

Metsäkylän Työläjärven alueen ja Siltatien alueen tonttihinnoittelu noudattaa edellisen vuoden hintatasoa. Siivikkalan tonttien hinnat tulee määriteltäväksi uusina.

Aikaisemmin käytetyt hinnat.

Metsäkylän Työläjärven alue rivitalotontti 140 €/kem²
ja paritalotontti hinta 45 €/maa-m².

Siltatien alue rivi- ja kerrostalotontti 165 €/kem²

Uutena Siivikkalan alue, rivitalotontti 200 €/kem² ja Viljakkalan Särkän alue paritalotontti hinta 60 €/kem².

Kaikki luovutettavaksi esitettävät tontit on mahdollista joko ostaa tai vuokrata. Vuosivuokra on 6 % myyntihinnasta, joka sidotaan elinkustannusindeksiin.

Tontit luovutetaan itsenäisiksi tiloiksi lohkottuina.

Valintaperusteet

Käytäntönä on ollut, että tontin hakijoilta on pyydetty hakemuksen ja siihen kuuluvien todistusten ja ensisijaisuusjärjestyksen lisäksi suunnitelmaluonnos tontin toteutuksesta.

Valinta on tehty asiakirjoista muodostuvan kokonaisarvion ja tarvittaessa käytyjen täydentävien neuvotteluiden perusteella.

Aikataulu ja tiedottaminen

Vuoden 2019 tontit ilmoitettiin haettavaksi joulukuussa ja haku päättyi tammikuun loppupuolella. Tonteista tiedotettiin Etuovi.com sivuilla ja kaupungin nettisivuilla. Aineistot olivat saatavilla ja ladattavissa kotisivujen kautta.

Asian tarkastelua

Tonttien valintaperusteet ovat herättäneet kysymyksiä ja mielipiteidenvaihtoa niin kaavojen käsittelyn kuin muun päätöksenteon yhteydessä. Valintaprosessin selkeyttämiseksi ja avoimuuden parantamiseksi on luontevaa jatkaa keskustelua sekä tarvittaessa perustaa erillinen työryhmä uudistamaan valintaperusteita. Työryhmässä olisi viranhaltijoita kaavoitus- ja maankäyttöpalveluista, lupapalveluista sekä päätöksentekijöitä ympäristölautakunnasta sekä kaupunginhallituksesta.

Arviointiperusteet tulisi käsitellä kaupunginhallituksessa marraskuun aikana, jottei hakuprosessi viivästyä tonttien luovutusta ja rakentamaan pääsyä tarpeettomasti.

Liite

- Kartta luovutettavista tonteista

Lisätiedot

Jouni Ruokanen, p. 050 5013 295, jouni.ruokanen@ylojarvi.fi
Esko Hyytinen, p. 044 431 4324, esko.hyytinen@ylojarvi.fi

Kaupunginjohtaja ehdottaa:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se

1. päättää myydä tai vuokrata esitetyt ja liitekartan osoittamat pari- ja rivitalotontit Siltatien, Metsäkylän ja Siivikkala alueilta sekä kerrostalotontit Siltatien alueelta.

Siltatien alue

korttelista 654 kerrostalotontti 1 (165 €/kem²)

korttelista 654 kerrostalotontti 2 (165 €/kem²)

korttelista 654 rivitalotontti 3, (165 €/kem²)

korttelista 654 rivitalotontti 4, (165 €/kem²)

Metsäkylän Työläjärven alue

korttelista 209 rivitalotontti 1 (140 €/kem²)

korttelista 209 rivitalotontti 2 (140 €/kem²)

Korttelista 208 paritalotontti 1 (45 €/ maa- m²)

Siivikkalan alue

korttelista 178 rivitalotontti 1 (200 €/kem²)

korttelista 178 rivitalotontti 2 (200 €/kem²)

Viljakkalan Särkän alue

Korttelista 92 paritalotontti 3 (60 €/kem²)

2. hyväksyy tiedottamisen ja jäljempänä olevat luovutusehdot, jotka ovat voimassa päätöksen laillistumisesta alkaen toistaiseksi

1. Luovutushinta

Siltatien alueella rivitalotontin ja kerrostalotontin hinta 165 €/ enimmäiskerrosala-m².

Metsäkylän Työläjärven alueella rivitalotontin hinta 140 €/ enimmäiskerrosala-m² ja paritalotontin hinta 45 €/ maa- m².

Siivikkalan alue, rivitalotontin hinta 200 €/ enimmäiskerrosala-m²

Viljakkalan Särkän alue paritalotontin hinta 60 €/kem².

Tonttien sallittu rakennusoikeus määrätään asemakaavassa. Kerrostalo- ja rivitalotuotannossa tonttien hinta määräytyy aina asemakaavan määrittämän enimmäiskerrosalan mukaisesti ja paritalotuotannossa tontin pinta-alan perusteella.

2. Varaussopimus

Tontin saajan tulee allekirjoittaa tontista varaussopimus kuukauden kuluessa tontin luovutuspäätöksen laillistumisesta.

Varausaika on enintään kaksi vuotta. Varausajalta peritään vuosittain varausmaksua, joka on 5% tontin kauppahinnasta. Varausmaksu on maksettava laskussa mainittuun eräpäivään mennessä.

Jos maksua ei ole maksettu eräpäivään mennessä vapautuu tontti uudelleen jakoon. Ensimmäisen vuoden varausmaksu katsotaan luovutussopimusta tehtäessä kauppahinnan tai vuokran lyhennykseksi.

Varausmaksua ei palauteta, mikäli varaus ei johda tontin lunastamiseen. Varausmaksu ei ole luovutushinnan etumaksua. Varausmaksu on kaupungille tuleva korvaus varausajalta menetetyistä luovutushinnan tuotosta ja asian käsittelykuluista. Varaussopimus ei ole kiinteistökaupan esisopimus.

Rakennustyöt tonteilla tulee aloittaa varausaikana. Kaupunginhallitus voi perustellusta erityisen painavasta syystä myöntää rakentamiseen jatkoaikaa.

Toimeenpanon yhteydessä selvitetään mahdollisuutta tonttien vuokraukseen tai myyntiin ennen rakennusluvan myöntämistä.

3. Vuokraukseen liittyvät muut lisäehdot

Vuokra-aika on 50 vuotta.

Perittävä vuosivuokra on 6 % tontin myyntihinnasta elinkustannusindeksiin sidottuna.

Tontti on mahdollista myöhemmin lunastaa omaksi lunastushetken mukaisella hinnalla.

4. Muut luovutusehdot

Luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä luovutuksen saaja maksaa myös liittymishetkellä voimassa olevan taksan mukaiset korvaukset tontin lohkomisesta sekä tonttia koskevan kaupan yhteydessä kaupanvahvistajan palkkion.

Rakentamisessa on noudatettava alueen asemakaavaa, asemakaavan määräyksiä ja mahdollisia suunnitteluohjeita.

Rakennustyöt tonteilla tulee aloittaa varausaikana. Kaupunginhallitus voi perustellusta erityisen painavasta syystä myöntää rakentamiseen jatkoaikaa.

Muut luovutusehdot ovat Ylöjärven kaupungin vapaarahoitteisten yhtiömuotoisten kerrostalo-, rivitalo- ja paritalotonttien normaalien luovutusehtojen mukaiset.

3. antaa kaavoituspäällikön tehtäväksi asettaa em. tontit mainituilla ehdoilla rakentamisesta kiinnostuneiden rakennusliikkeiden tai rakennuttajien ostettavaksi tai vuokrattavaksi ja
4. valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymien uusien valintakriteereiden mukaisesti päättämään, tonttien luovuttamisesta hyväksyttäville ostajille tai vuokraajille.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää perustaa työryhmän työstämään yhtiömuotoisten tonttien uusia valintaperusteita ja nimeää luottamushenkilöistä työryhmään ympäristölautakunnan puheenjohtajan sekä kaksi kaupunginhallituksen edustajaa.

Päätös Hyväksyttiin. Kaupunginhallitus nimesi kaupunginhallituksen edustajiksi työryhmään Juho Ojareksen ja Seppo Peltolan.

KAUPVALT 02.11.2020 § 91

Liite - Kartta luovutettavista tonteista

Kaupunginhallitus ehdottaa
Kaupunginvaltuusto

1. päättää myydä tai vuokrata esitetyt ja liitekartan osoittamat pari- ja rivitalotontit Siltatien, Metsäkylän ja Siivikkala alueilta sekä kerrostalotontit Siltatien alueelta.

Siltatien alue

korttelista 654 kerrostalotontti 1 (165 €/kem²)

korttelista 654 kerrostalotontti 2 (165 €/kem²)

korttelista 654 rivitalotontti 3, (165 €/kem²)

korttelista 654 rivitalotontti 4, (165 €/kem²)

Metsäkylän Työläjärven alue

korttelista 209 rivitalotontti 1 (140 €/kem²)
korttelista 209 rivitalotontti 2 (140 €/kem²)
Korttelista 208 paritalotontti 1 (45 €/maa- m²)

Siivikkalan alue

korttelista 178 rivitalotontti 1 (200 €/kem²)
korttelista 178 rivitalotontti 2 (200 €/kem²)

Viljakkalan Särkän alue

Korttelista 92 paritalotontti 3 (60 €/kem²)

2. hyväksyy tiedottamisen ja jäljempänä olevat luovutusehdot, jotka ovat voimassa päätöksen laillistumisesta alkaen toistaiseksi

1. Luovutushinta

Siltatien alueella rivitalotontin ja kerrostalotontin hinta
165 €/enimmäiskerrosala-m².

Metsäkylän Työläjärven alueella rivitalotontin hinta 140
€/enimmäiskerrosala-m² ja paritalotontin hinta 45 €/maa- m².

Siivikkalan alue, rivitalotontin hinta 200 €/enimmäiskerrosala-m²

Viljakkalan Särkän alue paritalotontin hinta 60 €/kem².

Tonttien sallittu rakennusoikeus määrätään asemakaavassa. Kerrostalo- ja rivitalotuotannossa tonttien hinta määräytyy aina asemakaavan määrittämän enimmäiskerrosalan mukaisesti ja paritalotuotannossa tontin pinta-alan perusteella.

2. Varaussopimus

Tontin saajan tulee allekirjoittaa tontista varaussopimus kuukauden kuluessa tontin luovutuspäätöksen laillistumisesta.

Varausaika on enintään kaksi vuotta. Varausajalta peritään vuosittain varausmaksua, joka on 5% tontin kauppahinnasta. Varausmaksu on maksettava laskussa mainittuun eräpäivään mennessä.

Jos maksua ei ole maksettu eräpäivään mennessä vapautuu tontti uudelleen jakoon. Ensimmäisen vuoden varausmaksu katsotaan luovutussopimusta tehtäessä kauppahinnan tai vuokran lyhennykseksi.

Varausmaksua ei palauteta, mikäli varaus ei johda tontin lunastamiseen. Varausmaksu ei ole luovutushinnan etumaksua. Varausmaksu on kaupungille tuleva korvaus varausajalta menetetystä luovutushinnan tuotosta ja asian käsittelykuluista. Varaussopimus ei ole kiinteistökaupan esisopimus.

Rakennustyöt tonteilla tulee aloittaa varausaikana. Kaupunginhallitus voi perustellusta erityisen painavasta syystä myöntää rakentamiseen jatkoaikaa.

Toimeenpanon yhteydessä selvitetään mahdollisuutta tonttien vuokraukseen tai myyntiin ennen rakennusluvan myöntämistä.

3. Vuokraukseen liittyvät muut lisäehdot

Vuokra-aika on 50 vuotta.

Perittävä vuosivuokra on 6 % tontin myyntihinnasta elinkustannusindeksiin sidottuna.

Tontti on mahdollista myöhemmin lunastaa omaksi lunastushetken mukaisella hinnalla.

4. Muut luovutusehdot

Luovutuskirjan allekirjoituksen yhteydessä luovutuksen saaja maksaa myös liittymishetkellä voimassa olevan taksan mukaiset korvaukset tontin lohkomisesta sekä tonttia koskevan kaupan yhteydessä kaupanvahvistajan palkkion.

Rakentamisessa on noudatettava alueen asemakaavaa, asemakaavan määräyksiä ja mahdollisia suunnitteluohjeita.

Rakennustyöt tonteilla tulee aloittaa varausaikana. Kaupunginhallitus voi perustellusta erityisen painavasta syystä myöntää rakentamiseen jatkoaikaa.

Muut luovutusehdot ovat Ylöjärven kaupungin vapaarahoitteisten yhtiömuotoisten kerrostalo-, rivitalo- ja paritalotonttien normaalien luovutusehtojen mukaiset.

3. antaa kaavoituspäällikön tehtäväksi asettaa em. tontit mainituilla ehdoilla rakentamisesta kiinnostuneiden rakennusliikkeiden tai rakennuttajien ostettavaksi tai vuokrattavaksi ja
4. valtuuttaa kaupunginhallituksen hyväksymien uusien valintakriteereiden mukaisesti päättämään tonttien luovuttamisesta hyväksyttävälle ostajille tai vuokraajille.

Päätös

Hyväksyttiin.
