

Asuintonttien luovutusehdot Siivikkalan koulun pohjoispuolen, Siltatien (1.vaihe) ja Siltatie 2. vaiheen asemakaava-alueilta

473/10.00.00/2021

KAUPHALL 27.09.2021 § 339

Vuonna 2020 luovutettiin omakotitontteja Metsäkylän ja Siivikkalan asemakaava-alueilta sekä ensimmäiset tontit Siltatien 2. vaiheen alueelta. Kaikki tontit luovutettiin arvonnalla perusteella. Arvontaan osallistui ennätysmäärä hakijoita.

Yhtiömuotoisten tonttien osalta valintakriteereitä uudistettiin vuonna 2020 (KH 16.11.2020 § 311), joissa painotettiin mm. laadullisia tekijöitä. Hakemusten yhteydessä jätettiin monipuolisesti erilaisia suunnitelmia, joiden pisteytyksien perusteella valittiin alueille toimijat. Arvioinnin ja pisteytyksen teki viranhaltijoista ja toimijoista koostunut asiantuntijaryhmä.

Luovutusehdot on tarkoitettu päätettäväksi kokonaisuutena jäljellä olevista tonteista kolmelta asemakaava-alueelta. Luovutusehdot koskevat asuinrakentamiseen tarkoitettuja omakotitontteja sekä yhtiömuotoisia tontteja. Tontit sisältyvät Ylöjärven kaupungin maankäyttö ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO) vuosien 2021–2025 aikana luovutettavaksi asuntorakentamiselle tarkoitettuihin tontteihin. Vuoden 2021 aikana luovutettavat tontit on erikseen osoitettu liitekarttoihin.

Tontteja luovutetaan Siivikkalan - ja Siltatien asemakaava-alueilta. Siivikkalan alueen tontit sijoittuvat Näädäntien, Ahmantien, Majavantie varrelle (liite 1). Siltatien tontit sijoittuvat Holvitien varrelle (liite 2) ja Siltatien 2. vaiheen tontit sijoittuvat Raudantakojantien, Hiilimiiluntien, Miilukantien, Hyttikujan ja Syskikujan varrelle (liite 3). Luovutusehtojen yhteydessä määritetään tonttien hinnat. Tonttien hinnoittelua varten on tilattu ulkopuolinen markkina-arvo.

Siivikkalan koulun pohjoispuoli (kaava: Siivikkala 22, liite 1)

Siivikkalan koulun pohjoispuolen asemakaavassa luovutettavaksi tulevien AO-1 (Erillispientalojen korttelialue) tonttien pinta-alat vaihtelevat 737–1 149 m² välillä ja rakennusoikeutta tonteille on osoitettu 240 k-m². Jäljellä olevien tonttien lukumäärä on 19 kpl, joista on tarkoitus luovuttaa vuonna 2021 13 kpl.

Yhtiömuotoiseen rakentamiseen tarkoitettujen tonttien ovat käyttötarkoitukseltaan AR (Rivitalojen ja muiden kytkettyjen

asuinrakennusten korttelialue) ja AP-4 (Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa rivitaloja ja paritaloja). Tonttien pinta-alat vaihtelevat 2 766–5 773 m² välillä ja rakennusoikeus tonteilla on 700–1 550 k-m². Jäljellä olevien tonttien lukumäärä on 3 kpl, joista on tarkoitus vuonna 2021 luovuttaa 2 kpl.

Kaupungin vuonna 2021 teettämän hintaselvityksen mukaan alueen markkina-arvo on erillispientalojen osalta 65 euroa/m² ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueilla 210 euroa k-m², ± 15 % arviointitarkkuudella.

Siltatien asuntoalue (kaava: Kirkonseutu 235, liite 2)

Siltatien 1. vaiheen tontit ovat pääosin aikaisemmin luovutettu, ja ne ovat rakentuneet tai rakentumassa. Siltatien asemakaava-alueelta (Siltatien asuntoalue) yhtiömuotoiseen rakentamiseen tarkoitetut tontit ovat kooltaan 1 546–2 755 m² rakennusoikeutta tonteilla on 773–1 377 k-m². Tonttien käyttötarkoitus on AKR (Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue). Jäljellä olevien tonttien lukumäärä on 6 kpl, joista on tarkoitus vuonna 2021 luovuttaa 4 kpl.

Kaupungin vuonna 2019 teettämän hintaselvityksen mukaan alueen markkina-arvo on erillispientalojen osalta 52 euroa/m² ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueilla 165 euroa k-m², ± 15 % arviointi tarkkuudella.

Siltatie 2. vaihe (kaava: Siltatie 243, liite 3)

Siltatien 2. vaiheen tonteista on aikaisemmin luovutettu kolme omakotitonttia. Luovutettavaksi tulevien AO-1 (Erillispientalojen korttelialue) tonttien pinta-alat vaihtelevat 856–1 025 m² ja rakennusoikeutta tonteilla on 240 k-m². Jäljellä olevien tonttien lukumäärä on 24 kpl, joista on tarkoitus vuonna 2021 luovuttaa 14 kpl.

Yhtiömuotoiseen rakentamiseen tarkoitetut tontit ovat käyttötarkoitukseltaan AR (Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue), AP-4 (Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa rivitaloja ja paritaloja) ja AKR (Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue). Tonttien pinta-alat vaihtelevat 1 947–11 681 m² välillä ja rakennusoikeus tonteilla on 600–6 000 k-m². Jäljellä olevien tonttien lukumäärä on 14 kpl, joista on tarkoitus vuonna 2021 luovuttaa 4 kpl.

Kaupungin vuonna 2021 teettämän hintaselvityksen mukaan alueen

markkina-arvo on erillispientalojen osalta 52 euroa/m² ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueilla 170 euroa k-m² , ± 15 % arviointi tarkkuudella.

Luovutettavat tontit

Siivikkalan koulun pohjoispuoli (kaava: Siivikkala 22, liite 1):

Kortteli 174 tontit 7–12 (AO-1)
Kortteli 176 tontit 1–3 (AO-1)
Kortteli 177 tontit 1–4 (AO-1)
Kortteli 179 tontit 1 (AR) 2–4 (AO-1)
Kortteli 180 tontit 1–3 (AO-1)
Kortteli 181 tontit 1 (AR)
Kortteli 182 tontit 1 (AP-4)

Siltatien asuntoalue (kaava: Kirkonseutu 235, liite 2):

Kortteli 653 tontit 1–4 (AKR)
Kortteli 651 tontit 1–2 (AKR)

Siltatie 2. vaihe (Siltatie 243, liite 3):

Kortteli 620 tontit 1 (AP-4)
Kortteli 621 tontit 1 (AKR)
Kortteli 623 tontit 1 (AR)
Kortteli 624 tontit 1 (AR) – 2 (AP-4)
Kortteli 625 tontit 1–2 (AR)
Kortteli 626 tontit 1 (AP-4)
Kortteli 627 tontit 1–2 (AO-1)
Kortteli 628 tontit 4–8 (AO-1)
Kortteli 629 tontit 1–5 (AO-1)
Kortteli 630 tontit 1 (AP-4)
Kortteli 631 tontit 1–2 (AO-1)
Kortteli 632 tontit 1–2 (AP-4)
Kortteli 633 tontit 1–2 (AR)
Kortteli 634 tontit 1–6 (AO-1)
Kortteli 635 tontit 1–4 (AO-1)

Luovutettavien tonttien luovutushinnat

Tonttien hinnoittelu perustuu kaupungin ulkopuolisella asiantuntijalla teettämään selvitykseen ja arviointiin asuintonttien markkinahinnasta alueilla, kaupungin aiemmin luovuttamien tonttien hintoihin, sekä Ylöjärven maapoliittiseen ohjelmaan. Ylöjärven maapoliittisen ohjelman mukaan omakotitalojen hinnat määritetään pinta-alan mukaan ja rivi- ja kerrostalotonttien hinnat määritetään kerrosalan perusteella.

Siivikkalan koulun pohjoispuoli (Siivikkala 22, liite 1):

AO-1	64 €/m ²
AR	200 €/k-m ²
AP-4	200 €/k-m ²

Siltatien asuntoalue (Kirkonseutu 235, liite 2):

AKR	165 €/k-m ²
-----	------------------------

Siltatie 2. vaihe (Siltatie 243, liite 3):

AO-1	55 €/m ²
AR	165 €/k-m ²
AP-4	165 €/k-m ²
AKR	165 €/k-m ²

Lisäksi tonttien hinnoittelussa huomioidaan:

- AO-1 tontit: Mikäli tontti rajautuu yhdeltä sivulta puistoon tai lähivirkistysalueeseen, neliöhintaan lisätään 3 €/m², ja kahdelta sivulta puistoon tai lähivirkistysalueeseen rajoittuvan tontin neliöhintaan lisätään 5 €/m².
- AP-4, AR ja AKR tontit (yhtiömuotoiset tontit). Mikäli tontti rajautuu yhdeltä sivulta puistoon tai lähivirkistysalueeseen, kerrosneliömetrihintaan lisätään 3 €/m², ja kahdelta sivulta puistoon tai lähivirkistysalueeseen rajoittuvan tontin kerrosneliömetrihintaan lisätään 5 €/m².

Tonttien luovutus

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön (§ 88 E 8.) mukaan kaavoituspäällikkö päättää kaupunginhallituksen antamia ohjeita noudattaen kiinteän omaisuuden ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta, vuokraamisesta, lunastamisesta ja haltuunotosta.

Ylöjärven maapoliittisessa ohjelmassa 2017 on määritetty tonttien luovutuksessa käytettäviä periaatteita.

Kaupunginhallitus on 16.11.2020 § 311 päättänyt yhtiömuotoisten tonttien valintaperusteet.

Tonttihaussa ja luovuttamisessa noudatetaan kuntalain asettamia ehtoja kaupungin omistamien kiinteistöjen luovuttamisen osalta, sekä tonttihaun osalta yleisesti käytössä olevia hakumenettelyjä.

Liitteet

Karttaliitteissä luovutettavat tontit asemakaava-alueittain ja vuoden 2021 tontit.

Liite 1, Siivikkalan koulun pohjoispuoli

Liite 2, Siltatien asuntoalue

Liite 3, Siltatie 2. vaihe

Lisätiedot

Tontti-insinööri Markus Hagelberg
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Kaavoituspäällikkö Esko Hyytinen
sähköposti etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Kaupunginjohtaja ehdottaa:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää luovuttaa esityksen mukaiset tontit esitettyyn hintaan asemakaavoilta Siivikkalan koulun pohjoispuoli, Siltatien asuntoalue ja Siltatie 2. vaihe seuraavia ehtoja noudattaen:

1. AO-1 korttelien tontit luovutetaan arvonnalla perusteella.
2. AO-1 korttelien tontin saajina ei huomioida rakennusliikkeitä tai rakennuttajia. Eikä mikäli omakotitontin hakija tai hakijat ovat aikaisemmin tonttihaun yhteydessä viimeisen 10 vuoden aikana ostanut tai vuokrannut Ylöjärven kaupungilta tontin.
3. AP-4, AR, AKR tontit luovutetaan yhtiömuotoiseen rakentamiseen kaupunginhallituksen 16.11.2020 § 311 päättämien laatukriteerien mukaan.
4. AO-1 korttelien tonttien varausmaksu on 3 % tontin myyntihinnasta. Varausmaksu hyvitetään tonttia koskevan kaupan tai vuokrauksen yhteydessä. Varausmaksua ei palauteta, tonttivarauksen peruuntuessa tai varausajan umpeutuessa.
5. AR, AP-4, AKR korttelien tonttien varausmaksu on 5 % tontin myyntihinnasta. Varausmaksu hyvitetään tonttia koskevan kaupan tai vuokrauksen yhteydessä. Varausmaksua ei palauteta, tonttivarauksen peruuntuessa tai varausajan umpeutuessa.
6. tonttien varausaika on yksi vuosi, jonka aikana tonttia koskeva luovutuskirja tulee allekirjoittaa.
7. tontit voidaan ostaa tai vuokrata.
8. vuokrasopimukseen asetetaan tontin osto mahdollisuus Kaupungin päättämällä hinnalla, kun rakentamisvelvoite on täyttynyt.
9. tonttien vuosivuokra on 6 % tontin myyntihinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

10. tonttien vuokra-aika on 50 vuotta.

11. ostaja tai vuokraaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennukset kahden vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa siellä hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

12. tontit luovutetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkottuina.

13. kaupunki perii 1 180 euron korvauksen tontin lohkomiskustannuksista.

14. tontin vuokraaja / ostaja maksaa Ylöjärven vesi Oy:n taksojen mukaiset liittymis- ja palvelumaksut vesihuoltoon liittyessään.

15. luovutuskirjaan sisällytetään sopimussakko. Sopimussakko on 1.5 kertaa tontin maapohjan hinta.

16. vuokrasopimus purkautuu viidenvuoden kulutta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, mikäli kaupungin asettamaa rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

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

Päätös

Hyväksyttiin.
