

Asuintonttien luovutusehdot asemakaava-alueilta Työljärven alue 1. vaihe ja Siltatie 3. vaihe

Kaupunginhallitus 03.10.2022 § 319
680/10.00.02/2022

Valmistelija

Maat- ja paikkatieto, tontti-insinööri Markus Hagelberg

Vuonna 2021 luovutettiin omakotitontteja asemakaava alueilta Siivikkalan koulun pohjoispuoleiselta asemakaava-alueelta sekä Siltatien 2. vaiheen asemakaava-alueelta. Kaikki omakotitalotontit luovutettiin arvonnalla perusteella. Yhtiömuotoisten tonttien osalta käytettiin uudistettuja valintakriteereitä, joissa painotettiin laadullisia tekijöitä.

Luovutusehdot on tarkoitettu päätettäväksi Siltatien alueella kokonaisuutena hyväksytyyn 3. vaiheen asemakaavan mukaisista tonteista. Metsäkylän alueella jäljellä olevista ja hinnoittelemattomista tonteista. Luovutusehdot koskevat asuinrakentamiseen tarkoitettuja omakotitontteja, sekä yhtiömuotoisia tontteja. Tontit sisältyvät Ylöjärven kaupungin maankäyttö ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO) vuosien 2022–2024 aikana luovutettavaksi asuntorakentamiselle tarkoitettuihin tontteihin.

Tontteja luovutetaan Metsäkylän (Työljärven alue 1 vaihe) ja Siltatien (Siltatie 3. vaihe) asemakaava-alueilta. Metsäkylän alueen tontit sijoittuvat Käkätien varrelle (kartta liite 1). Siltatien tontit sijoittuvat Miilukankaantien ja Puuhiilentien varrelle (kartta liite 2) Luovutusehtojen yhteydessä määritetään tonttien hinnat. Tonttien hinnoittelussa on huomioitu alueen markkina-arvo, kaupungin aikaisemmin luovuttamien tonttien hintataso ja alueen nykytila.

Työljärven alue 1 vaihe (kaava: Metsäkylä 26, liite 1)

Asemakaavassa Metsäkylä 26 luovutettavaksi tulevien AP (Asuinpientalojen korttelialue) tonttien pinta-alat vaihtelevat 4041 – 4317 m² välillä ja rakennusoikeutta tonteille on osoitettu $e=0,28$. Tonttien lukumäärä 3 kpl. Tontit ovat tarkoitettu yhtiömuotoiseen rakentamiseen.

Kaupungin vuonna 2021 teettämän hintaselvityksen mukaan alueen markkina-arvojen keskihinta on erillispientalojen osalta 175 euroa /kem² ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä asuinrakennusten korttelialueilla 170 euroa kem². Kaupungin aikaisemmin päättämä hinta alueelta on ollut 140 euron / kem² ± 15 %.

Siltatie 3. vaihe (kaava: Kirkonseutu 244, liite 2)

Siltatien 3. vaiheen luovutettavaksi tulevat omakotitalotontit sijoittuvat AO-1 (Erillispientalojen korttelialue) kortteleille. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 888 – 1 026 m² välillä ja rakennusoikeutta tonteilla on 240 k-m². Tonttien lukumäärä on 17 kpl.

Yhtiömuotoiseen rakentamiseen tarkoitettut tontit ovat käyttötarkoitukseltaan AKR (Asuinrakennusten korttelialue, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.) ja AP (Asuinpientalojen korttelialue) Tonttien pinta-alat vaihtelevat 3283 – 3945 m² välillä ja tonttien rakennusoikeus sijoittuu 1200 - 1400 k-m² välille. Tonttien lukumäärä on 4 kpl.

Kaupungin vuonna 2021 teettämän hintaselvityksen mukaan alueen markkina-arvo on erillispientalojen osalta 140 - 240 euroa/kem2 ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueilla 170 - 300 euroa k-m2. Kaupunki on luovuttanut alueelta aikaisemmin AO-1 korttelin tontteja hinnalla 55 euroa/m2 ja AR/ AKR korttelin tontteja hinnalla 165 €/kem2.

Luovutettavat tontit

Työljärven alue 1. vaihe (Metsäkylä 26, liite 1):

Kortteli 204 tontti 1 (AP)
Kortteli 203 tontti 1 (AP)
Kortteli 73 tontti 2 (AP)

Siltatie 3. vaihe (Kirkonseutu 244, liite 2):

Kortteli 620 tontti 1-6 (AO-1)
Kortteli 621 tontti 2-3 (AKR)
Kortteli 622 tontti 2 (AKR)
Kortteli 622 tontti 3-4 (AP)
Kortteli 636 tontti 1-6 (AO-1)
Kortteli 637 tontti 1 (AO-1)
Kortteli 638 tontti 1-4 (AO-1)

Luovutettavien tonttien luovutushinnat

Tonttien hinnoittelu perustuu kaupungin ulkopuolisella asiantuntijalla teettämään selvitykseen ja arvioon asuntotonttien 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.

Työljärven alue 1. vaihe (Metsäkylä 26, liite 1):

AP 165 €/kem2

Siltatie 3. vaihe (Kirkonseutu 244, liite 2):

AO-1 55 €/m2
AKR 165 €/kem2
AP 165 €/kem2

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 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.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää luovuttaa esityksen mukaiset tontit esitettyyn hintaan asemakaava-alueilta Työljärven alue 1. vaihe ja Siltatie 3. vaihe seuraavia ehtoja noudattaen:

1. AO-1 korttelien tontit luovutetaan arvannon 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, AKR tontit luovutetaan yhtiömuotoiseen rakentamiseen kaupunginhallituksen päättämien laatuksiteerien mukaan.
4. AO-1 korttelien tonttien varausmaksu on 3 % tontin myyntihinnasta. Varauskmaksu hyvitetään tonttia koskevan kaupan tai vuokrauksen yhteydessä. Varauskmaksua ei palauteta, tonttivarauksen peruuntuessa tai varausajan umpeutuessa.
5. AP, AKR korttelien tonttien varausmaksu on 5 % tontin myyntihinnasta. Varauskmaksu hyvitetään tonttia koskevan kaupan tai vuokrauksen yhteydessä. Varauskmaksua ei palauteta, tonttivarauksen peruuntuessa tai varausajan umpeutuessa.
6. tonttien varausaika on yksi vuosi, jonka aikana tonttia koskeva luovutuskirja tulee allekirjoittaa. Mikäli luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu varausaikana varaus raukeaa.
7. tontit voidaan ostaa tai vuokrata.
8. vuokrasopimukseen asetetaan tontin osto mahdollisuus, kun rakentamisvelvoite on täyttynyt. Kaupunki päättää vuokrakohteen myyntihinnan. Vuokrakohteen myyntihinta asetetaan vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ensimmäiseksi kolmeksi vuodeksi vuokrasopimuksen allekirjoitushetken myyntihinnan tasoiseksi.
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 kolmen vuoden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa siellä hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
12. tontit luovutetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkoittuina.
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 rakentamisveloitetta ei ole täytetty.

Päätös

Hyväksyttiin.

Maankäyttöinsinööri poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 13.07.