

Asuintonttien luovutusehdot asemakaava-alueelta Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus

Kaupunginhallitus 26.08.2024
371/10.00.02/2024

Valmistelija: Tontti-insinööri Janne Kuronen

Seloste ja perustelut:

Luovutusehdot koskevat asuinrakentamiseen tarkoitettuja omakotitontteja. Tontit sisältyvät Ylöjärven kaupungin maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO) vuoden 2024 aikana luovutettavaksi asuntorakentamiselle tarkoitettuihin tontteihin.

Tontteja luovutetaan asemakaava-alueelta Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus. Vuorentaustan alueen tontit sijoittuvat Leikkikujan varrelle (kartta, liite 1). Luovutusehtojen yhteydessä määritetään tonttien hinnat. Tonttien hinnoittelussa on huomioitu alueen markkina-arvo, kaupungin aikaisemmin luovuttamien tonttien hintataso ja alueen nykytila.

Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus (liite 1):

Asemakaavassa luovutettavaksi tulevien AO-1 (Erillispientalojen korttelialue) tonttien pinta-alat vaihtelevat 840 – 1250 m² välillä ja rakennusoikeutta tonteille on osoitettu 240 k-m². Tonttien lukumäärä on 6 kpl.

Kaupungin vuonna 2021 teettämän hintaselvityksen mukaan alueen markkina-arvojen keskihinta on erillispientalojen osalta 320 €/k-m² markkina-arvojen vaihteluvälin ollessa 290 – 400 €/k-m². Kaupungin vuonna 2024 teettämän hintaselvityksen mukaan alueen markkina-arvojen keskihinta on erillispientalojen osalta noin 290 €/k-m². Kaupunki on luovuttanut alueelta aikaisemmin AO-1 korttelin tontteja hinnalla 70 €/m².

Luovutettavat tontit

Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus (liite 1):

Kortteli 61 tontti 8 (AO-1)
Kortteli 61 tontti 9 (AO-1)
Kortteli 62 tontti 3 (AO-1)
Kortteli 62 tontti 4 (AO-1)
Kortteli 62 tontti 5 (AO-1)
Kortteli 62 tontti 6 (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.

Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus (liite 1):

AO-1 70 €/m²

Lisäksi tonttien hinnoittelussa huomioidaan:

Mikäli tontti rajautuu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun katuun, vähennetään neliöhinnasta 3 €/m².

- Toimivalta: Hallintosääntö § 87
- Lisätietoja päätöksestä: tontti-insinööri, Janne Kuronen, p. 050 501 3295, janne.kuronen@ylojarvi.fi>
- Liite: Karttaliite Vuorentausta
- Esittelijä: Kaupunginjohtaja
- Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää luovuttaa esityksen mukaiset tontit esitettyyn hintaan asemakaava-alueelta Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus 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 on aikaisemmin tonttihaun yhteydessä viimeisen 10 vuoden aikana ostanut tai vuokrannut Ylöjärven kaupungilta tontin.
 3. AO-1 korttelien tonttien varausmaksu on 3 % tontin myyntihinnasta. Varausmaksu palautetaan tonttia koskevan kaupan tai vuokrauksen yhteydessä. Varausmaksua ei palauteta tonttivarauksen peruuntuessa tai varausajan umpeutuessa.
 4. Tonttien varausaika on yksi vuosi, jonka aikana tonttia koskeva luovutuskirja tulee allekirjoittaa. Mikäli luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu varausaikana varaus raukeaa.
 5. Tontit voidaan ostaa tai vuokrata.
 6. Vuokrasopimukseen asetetaan tontin ostomahdollisuus, kun rakentamisvelvoite on täyttynyt. Kaupunki päättää vuokrakohteen myyntihinnan. Vuokrakohteen myyntihinta asetetaan vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ensimmäiseksi kolmeksi vuodeksi vuokrasopimuksen allekirjoitushetken myyntihinnan tasoiseksi.
 7. Tonttien vuosivuokra on 6 % tontin myyntihinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
 8. Tonttien vuokra-aika on 50 vuotta.
 9. 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.
 10. Tontit luovutetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkottuina.
 11. Kaupunki perii 1 180 euron korvauksen tontin lohkomiskustannuksista.
 12. Tontin vuokraaja / ostaja maksaa Ylöjärven Vesi Oy:n taksojen mukaiset

liittymis- ja palvelumaksut vesihuoltoon liittyessään.

13. Luovutuskirjaan sisällytetään sopimussakko. Sopimussakko on 1.5 kertaa tontin maapohjan hinta.

14. Vuokrasopimus purkautuu viiden vuoden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, mikäli kaupungin asettamaa rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Päätös: