

Rivitalotonttien 89 / 1 ja 2 luovuttaminen Kirkonseudun Kultaniityn alueelta

Kaupunginhallitus 21.10.2024 § 294
446/10.00.02/2024

Valmistelija: Tontti-insinööri Janne Kuronen

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin omistamat tontit Kirkonseudun asemakaavan korttelista 89 ovat olleet varauksessa kevääseen 2023 saakka. Varauksen päättymisen jälkeen tonttihakua ei ole käynnistetty uudelleen eikä tontteja olla viety tavanomaiseen yhtiömuotoisten tonttien hakuun Kultaniityn alueen merkittävän sijainnin vuoksi.

Edellisillä kerroilla tonttihakua on suoritettu laatukilpailutuksena, mitä pidetään edelleen soveltuvimpana ratkaisuna tontinluovutusmenettelyssä.

Alueen asemakaava on hyväksytty 17.9.2009 § 101 ja asemakaava perustuu laadittuun suunnittelukilpailuun. Asemakaavan lisäksi alueelle on laadittu suunnitteluohjeet yhteistyössä suunnittelukilpailun voittaneen toimiston kanssa.

Tonteille voidaan rakentaa kaksikerroksisia kerros- tai rivitaloja, joihin kaupungin tavoitteena on saada pääosin suurehkoja perheasuntoja. Tontin 1 pinta-ala on ja 4696 m² ja rakennusoikeus 1788 k-m². Tontin 2 pinta-ala on 4300 m² ja rakennusoikeus 1788 k-m².

Kaupungin asettamat tavoitteet suunnitelmien korkeasta tasosta sekä rakentamisen sisällöstä varmistetaan laatukilpailulla.

Suunnitelmien arvioinnissa pääpaino on laadukkaassa taloarkkitehtuurissa ja pihasuunnittelussa. Rakennusten sijoittelussa sekä julkisivujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kohteen yhteensopivuus ympäröiviin alueisiin ja kaupunkikuvaan.

Rakentajan tulee osoittaa kyvykkyytensä toteuttaa hanke kokonaisuudessaan rakentamisvelvoiteajan puitteissa. Rakentajien tulee sitoutua noudattamaan asemakaavaa ja suunnitteluohjeita.

Tonttien hakijat asetetaan paremmuusjärjestykseen seuraavilla arviointiperusteilla:

- Asemapiirroksen ja täydentävien suunnitelmien laatu
- Arkkitehtuurin ja pihasuunnittelun laatu
- Huoneistojakauma
- Kohteen rakennustöiden aikataulu
- Yhteiskuntavastuullisuus

Viranhaltijoista koostuva valintaryhmä arvioi hakemukset ja asettaa ne kokonaisuutena arvioiden paremmuusjärjestykseen edellä esitettyjen valintakriteerien perusteella. Arviointien jälkeen valitaan kaupungin tavoitteita parhaiten toteuttavia tontinhakijoita tarkentaviin neuvotteluihin. Arvioiden ja neuvottelujen pohjalta valintaryhmä esittää toteuttajaa kaupunginhallituksen päätettäväksi. Arviointien kootut pisteytykset tullaan liittämään osaksi luovutus päätösesitystä.

Tonttien hinnoittelussa hyödynnetään ulkopuolisten arvioitsijoiden tekemiä hintaselvityksiä, jotka ottavat huomioon mm. alueen ja tonttien nykyisen tilanteen sekä alueella tehdyt vertailukelpoiset tonttikaupat. Ylöjärven kaupungin vuosina 2021 ja 2024 teettämien hintaselvitysten mukaan markkina-arvojen vaihteluväli on AK-tonttien osalta 200–300 €/k-m² ja AR-tonteilla 250–350 €/k-m². Tonttien myyntihinnaksi esitetään 213 €/k-m².

Toimivalta:	Hallintosääntö 87 § 2
Lisätietoja päätöksestä:	tontti-insinööri, Janne Kuronen, p. 050 501 3295, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Liite:	Karttaliite Kultaniitty
Esittelijä:	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus:	<p>Kaupunginhallitus päättää, että</p> <ol style="list-style-type: none">1. korttelin 89 tontit 1 ja 2 luovutetaan seuraavin ehdoin:<ol style="list-style-type: none">1.1 Tonttien hinnat ovat 213 €/k-m².1.2 Tonttien varausaika on yksi vuosi, jonka aikana tonttia koskeva luovutuskirja tulee allekirjoittaa. Varausaika lasketaan tonttia koskevan luovutus päätöksen lainvoimaisuudesta alkaen.1.3 Varausmaksu (5 % luovutushinnasta) hyvitetään tonttia koskevan kaupan tai vuokrauksen yhteydessä. Varausmaksua ei palauteta tonttivarauksen peruuntuessa tai varausajan umpeutuessa.1.4 Tontit voidaan ostaa tai vuokrata.1.5 Vuokrasopimukseen asetetaan tontin ostomahdollisuus, kun rakentamisvelvoite on täyttynyt. Kaupunki päättää vuokraohteen myyntihinnan. Vuokraohteen myyntihinta asetetaan vuokrasopimuksen allekirjoitushetken myyntihinnan tasoiseksi ensimmäiseksi kolmeksi vuodeksi vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.1.6 Tonttien vuosivuokra on 6 % tontin myyntihinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.1.7 Ostaja tai vuokraaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset kolmen vuoden kuluessa luovutuskirjan allekirjoittamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi suorittaa siellä hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.1.8 Tontit luovutetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkoittuina.1.9 Kaupunki perii 1 180 euron korvauksen tontin lohkomiskustannuksista.

- 1.10 Tontin ostaja/vuokraaja vastaa kunnallistekniikan liittymismaksuista kokonaisuudessaan, jotka Ylöjärven Vesi Oy perii voimassa olevien taksojen mukaisesti.
- 1.11 Luovutuskirjaan sisällytetään sopimussakko. Sopimussakko on 1.5 kertaa tontin maapohjan hinta.
- 1.12 Vuokrasopimus purkautuu viiden vuoden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, mikäli kaupungin asettamaa rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

2. Tonttien luovutus tapahtuu laatukilpailun kautta selosteosassa mainituin arviointiperustein.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Kaupunkirakennejohtaja poistui kokouksesta tämän asian jälkeen klo 18.10.