

Luovuttamattomien yhtiömuotoisten tonttien luovutusehtojen päivittäminen Metsäkylän ja Siltatien alueilta

Kaupunginhallitus 17.02.2025 § 51
104/10.00.02/2025

Valmistelija: Tontti-insinööri Janne Kuronen

Seloste ja perustelut: Vuonna 2025 yhtiömuotoisia tontteja asetetaan haettavaksi sekä avoimen haun että jatkuvan haun prosessin kautta. Haettavaksi asetetaan aiemmin vuokrasopimuksella luovutettuja tontteja, joiden vuokrasopimukset ovat purettu.

Siltatien asuntoalueen asemakaava-alueella sijaitsevat korttelin 654 tontit 3 ja 4 asetetaan haettavaksi kevään 2025 aikana pidettävään avoimeen yhtiömuotoisten tonttien hakuun. Metsäkylän Työläjärven asemakaava-alueella sijaitseva korttelin 208 tontti 1 asetetaan jatkuvasti haettavaksi kevään 2025 aikana.

Yhtiömuotoisten tonttien jatkuvan haun käynnistyminen tapahtuu avoimessa haussa olevan tontin jäädessä ilman hyväksyttäviä hakemuksia tai esimerkiksi tonttivarauksen purkautuessa.

Näiden tonttien luovutusehdot edellyttävät päivittämistä nykyisten luovutusehtojen mukaisiksi varausehtojen ja rakentamisvelvoitteen osalta ja tonttien luovutushinnat päivitetään vastaamaan alueiden nykyistä myyntihintatasoa. Päivitetyt varaus- ja luovutusehdot edistävät tonttien nopeampaa luovutusta, tonteille sijoittuvien rakennushankkeiden käynnistymistä sekä selkeyttävät rakennuslupaprosessia.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt 2.11.2020 § 91 tonttien luovutusehdot.

Luovuttamattomat tontit

Siltatien asuntoalue (liite 1)

Kortteli 654 tontti 3 (AP-4)

Kortteli 654 tontti 4 (AP-4)

Työläjärven alue 1. vaihe (liite 2)

Kortteli 208 tontti 1 (AO-3)

Luovutushinnat

Tonttien hinnoittelu perustuu kaupungin ulkopuolisella asiantuntijalla teettämään selvitykseen ja arvioon asuntotonttien markkinahinnasta alueilla sekä kaupungin aiemmin luovuttamien tonttien hintoihin.

Ylöjärven kaupungin vuonna 2024 teettämän hintaselvityksen mukaan markkina-arvojen vaihteluväli on AP- ja AR-tonttien osalta Siltatien alueella 180–230 €/k-m² ja kaupungin alueella aiemmin luovutettujen tonttien hintataso on 165–170 €/k-m² riippuen tontin puistoaluerajauksista. Korttelin 654 tonttien 3 ja 4 myyntihinnaksi esitetään 165 €/k-m².

Hintaselvityksen mukaan markkina-arvojen vaihteluväli on omakotitonttien osalta Metsäkylässä 30–60 €/m² ja kaupungin alueella aiemmin luovutettujen tonttien hintataso on 50–53 €/m² riippuen tontin puistoaluerajauksista. Ylöjärven

maapoliittisen ohjelman mukaan AO-tonttien hinnat määritetään pinta-alaperusteisena. Korttelin 208 tontin 1 myyntihinnaksi esitetään 50 €/m².

Siltatien asuntoalue (liite 1)

Kortteli 654 tontti 3, 165 €/k-m²

Kortteli 654 tontti 4, 165 €/k-m²

Työläjärven alue 1. vaihe (liite 2)

Kortteli 208 tontti 1, 50 €/m²

- Toimivalta: Hallintosääntö § 87
- Lisätietoja päätöksestä: tontti-insinööri Janne Kuronen, p. 0505013295, janne.kuronen@ylojarvi.fi
- Liitteet: Karttaliitteet muutospäätöksen alaisista tonteista
- Esittelijä: Kaupunginjohtaja
- Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää, että asemakaava-alueiden Siltatien asuntoalueen korttelin 654 tonttien 3 ja 4 sekä Työläjärven alue 1. vaiheen korttelin 208 tontin 1 luovutus- ja varausehdot muutetaan seuraaviksi:
1. Tontit luovutetaan yhtiömuotoiseen rakentamiseen kaupunginhallituksen päättämien laatukriteerien mukaan,
 2. korttelin 654 tonttien 3 ja 4 myyntihinnat ovat 165 €/k-m²,
 3. korttelin 208 tontin 1 myyntihinta on 50 €/m²,
 4. tonttien varausmaksu on 5 % tontin myyntihinnasta. Varausmaksu hyvitetään tonttia koskevan kaupan tai vuokrauksen yhteydessä. Varausmaksua ei palauteta tonttivarauksen peruuntuessa tai varausajan umpeutuessa,
 5. tonttien varausaika on yksi vuosi, jonka aikana tonttia koskeva luovutuskirja tulee allekirjoittaa. Mikäli luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu varausaikana, varaus raukeaa,
 6. tontit voidaan ostaa tai vuokrata,
 7. vuokrasopimukseen asetetaan tontin ostomahdollisuus, kun rakentamisvelvoite on täyttynyt. Kaupunki päättää vuokrakohteen myyntihinnan. Vuokrakohteen myyntihinta asetetaan vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ensimmäiseksi kolmeksi vuodeksi vuokrasopimuksen allekirjoitushetken myyntihinnan mukaiseksi,
 8. tonttien vuosivuokra on 6 % tontin myyntihinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin,
 9. tonttien vuokra-aika on 50 vuotta,
 10. 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,

11. tontit luovutetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkottuina,
12. kaupunki perii 1180 euron korvauksen kiinteistön lohkomiskustannuksista,
13. tontin vuokraaja / ostaja maksaa Ylöjärven Vesi Oy:n taksojen mukaiset liittymis- ja palvelumaksut vesihuoltoon liittyessään,
14. luovutuskirjaan sisällytetään sopimussakko. Sopimussakko on 1.5 kertaa tontin maapohjan hinta,
15. vuokrasopimus purkautuu viiden vuoden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, mikäli kaupungin asettamaa rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty,
16. avoimessa haussa olleet tontit voidaan siirtää jatkuvaan hakuun, mikäli hyväksyttäviä hakemuksia tontteihin ei avoimessa haussa jätetä tai jos edellä lueteltujen luovutus- ja varausehtojen nojalla vapautuu.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Kaavoituspäällikkö ja kaupunkirakennejohtaja poistuivat kokouksesta tämän asian jälkeen klo 15.34.