

Yhtiömuotoisten tonttien luovutusehdot, Vuorentaustan pohjoisosa

Kaupunginhallitus 15.12.2025
507/10.00.02/2025

Valmistelija: tontti-insinööri Janne Kuronen

Seloste ja perustelut: Luovutusehdot koskevat asuinrakentamiseen tarkoitettuja yhtiömuotoisia tontteja. Tontit sisältyvät Ylöjärven kaupungin maankäytön ja palveluiden suunnittelu- ja toteutusohjelmassa (MAPSTO) vuosien 2026 –2030 aikana luovutettavaksi asuntorakentamiselle tarkoitettuihin tontteihin.

Tontteja luovutetaan asemakaava-alueelta Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus (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 yhtiömuotoisten tonttien pinta-alat vaihtelevat n. 1367 – 5841 m² välillä ja rakennusoikeutta tonteille on osoitettu välillä 500 – 4300 k-m². Tonttien lukumäärä on 16 kpl.

Alueella on varauduttava kiinteistökohtaiseen pumppaamoon, sillä jätevedet tulee tarvittaessa pumpata. Tarvittava liittymistapa on varmistettava vesiyhtiön suunnitelmista.

Hinnoittelun perusteet

Tonttien hinnoittelu perustuu kaupungin ulkopuolisella asiantuntijalla teettämään selvitykseen ja arvioon asuntotonttien markkinahinnasta alueilla, kaupungin aiemmin luovuttamien tonttien hintoihin, sekä Ylöjärven maapoliittiseen ohjelmaan. Ylöjärven kaupungin yhtiömuotoisten tonttien hinnoittelu määritellään asemakaavan mukaisten kerrosneliömetrien mukaan. Lisäksi tonttien hinnoittelussa huomioidaan alueen tavanomaista pehmeämpi maaperä.

Kaupungin vuonna 2024 teettämän hintaselvityksen mukaan alueen markkina-arvojen vaihteluväli on pari- ja rivitalotonttien osalta 180 – 230 €/k-m² ja kerrostalotonteille 180-200 €/k-m². Kaupungilla ei ole vertailukelpoisia luovutuksia alueelta yhtiömuotoisten tonttien osalta.

Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus (liite 1):

AO-6	230 €/k-m ²
AP-5	210 €/k-m ²
A-3	210 €/k-m ²
AL-3	210 €/k-m ²

Luovutettavat tontit

Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus (liite 1):

Kortteli 117 tontti 1 (A-3)
Kortteli 118 tontti 1 (A-3)
Kortteli 118 tontti 2 (AP-5)

Kortteli 119 tontit 1-2 (AO-6)
Kortteli 119 tontti 3 (A-3)
Kortteli 120 tontit 1-3 (A-3)
Kortteli 121 tontit 1-3 (A-3)
Kortteli 122 tontti 1 (AL-3)
Kortteli 122 tontti 2 (A-3)
Kortteli 123 tontit 1-2 (AL-3)

Tonttien luovutushinnat

Kortteli 117 tontti 1 (A-3), 420 000 €

Kortteli 118 tontti 1 (A-3), 336 000 €
tontti 2 (AP-5), 136 500 €

Kortteli 119 tontti 1 (AO-6), 115 000 €
tontti 2 (AO-6), 115 000 €
tontti 3 (A-3), 252 000 €

Kortteli 120 tontti 1 (A-3), 294 000 €
tontti 2 (A-3), 168 000 €
tontti 3 (A-3), 168 000 €

Kortteli 121 tontti 1 (A-3), 210 000 €
tontti 2 (A-3), 210 000 €
tontti 3 (A-3), 210 000 €

Kortteli 122 tontti 1 (AL-3), 777 000 €
tontti 2 (A-3), 168 000 €

Kortteli 123 tontti 1 (AL-3), 903 000 €
tontti 2 (AL-3), 357 000 €

Toimivalta: Hallintosääntö § 87

Lisätietoja päätöksestä: tontti-insinööri, Janne Kuronen, 050 501 3295, janne.kuronen@ylojarvi.fi

Liite: Karttaliite yhtiömuotoiset tontit

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää luovuttaa esityksen mukaiset tontit esitettyyn hintaan asemakaava-alueelta Vuorentaustan alueen asemakaavojen muutos ja laajennus seuraavia ehtoja noudattaen:

1. tontit luovutetaan yhtiömuotoiseen rakentamiseen kaupunginhallituksen päättämien laatukriteerien mukaan.
2. tonttien varausmaksu on 5 % tontin myyntihinnasta. Varausmaksu hyvitetään tonttia koskevan kaupan tai vuokrauksen yhteydessä. Varausmaksua ei palauteta, tonttivarauksen peruuntuessa tai varausajan umpeutuessa.
3. tonttien varausaika on yksi vuosi, jonka aikana tonttia koskeva luovutuskirja tulee allekirjoittaa. Mikäli luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu varausaikana varaus raukeaa.

4. tontit voidaan ostaa tai vuokrata.

5. vuokrasopimukseen asetetaan tontin ostomahdollisuus, kun rakentamisvelvoite on täyttynyt. Kaupunki päättää vuokrakohteen myyntihinnan. Vuokrakohteen myyntihinta asetetaan vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ensimmäiseksi kolmeksi vuodeksi vuokrasopimuksen allekirjoitushetken myyntihinnan tasoiseksi.

6. tonttien vuosivuokra on 6 % tontin myyntihinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

7. tonttien vuokra-aika on 50 vuotta.

8. 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.

9. tontit luovutetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkottuina.

10. kaupunki perii 1 180 euron korvauksen tontin lohkomiskustannuksista. 11. tontin vuokraaja / ostaja maksaa Ylöjärven vesi Oy:n taksojen mukaiset liittymis- ja palvelumaksut vesihuoltoon liittyessään.

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

13. vuokrasopimus purkautuu viiden vuoden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, mikäli kaupungin asettamaa rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

14. 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: