

Valiokunta käy yleisluonteisen keskustelun asiasta.

Ohjausesitys

Yhteisövaliokunta keskusteli aiheesta Nivankankaan asemakaavan omakotitontteihin liittyen. Ohjausesitys on, että Nivankankaan asemakaavatonttien markkinointi, hinnoittelu ja tonttien varausehtojen määrittäminen sekä niistä tiedottaminen on aloitettava pikaisesti.

KH 09.01.2024 § 15
2387/10.00.02/2023

Valmistelija

Tekninen johtaja Janne Karhu, p. 040 544 3219 ja maankäyttöinsinööri Markku Mattinen, p. 040 038 9972.

Nivankankaan asemakaava-alueen Nivanraitin kortteleiden 400-403 kunnallistekniikka on rakenteilla ja valmistuu syksyllä 2024. Nivanraitin kortteleita 405-406 kunnallistekniikka rakennetaan myöhemmin. Tonttien markkinointi ja myynti on mahdollista aloittaa tonttien hinnoittelun päättämisen jälkeen.

Kortteleissa 400-403 on tontteja yhteensä 17 kpl. Asuintonteilla sallitaan kahden erillisen asuinrakennuksen rakentaminen. Kunkin tontin rakennusoikeus on 600 k-m², josta asumiseen voi käyttää 250 k-m² ja muille talous- ja harrastetiloille 350 k-m². Mikäli tontille halutaan toteuttaa vain yksi asuinrakennus, voi asuinrakentamisesta ylijäävän rakennusoikeuden käyttää talous- ja harrastetiloihin.

Tonttien pinta-alojen keskiarvo on 3873 m² ja niiden vaihteluväli on 3159 m² - 5340 m².

Uusien tonttien hintaa määritettäessä paikallinen hintataso on merkittävä tekijä kysynnän luomiseksi ja ylläpitämiseksi. Tonttien hinta ei voi olla paikkakunnan yleistä hintatasoa huomattavasti korkeampi, vaikka kunnallistekniikan rakentamiskustannuksien kattaminen sitä edellyttäisikin.

Nivanraitin alkupäässä olevat korttelit 400 ja 401 voitaisiin luokitella hieman edullisemmiksi liikenteestä aiheutuvan rasitteen vuoksi. Asettamalla tontin perushinnaksi 22 000 euroa ja hinnoittelemalla kortteleiden 400 ja 401 tontit 10 % muita edullisemmaksi sekä perimällä pinta-alalisä 4 €/m² pienimmän tontin pinta-alan ylittäviltä neliömetreiltä, olisivat tonttien hinnat noin 20 300 - 28 500 euroa. Tällä laskentamenetelmällä kortteleiden 400-403 17 tontista saatava myyntitulo olisi noin 409 000 euroa. Tonttien neliöhintojen vaihteluväli olisi 5,34 – 6,96 €/m². Kallein neliöhinta olisi pienimmällä tontilla ja halvin suurimmalla. Laskelmalla muodostuneiden neliöhintojen voidaan katsoa vastaavan

paikallista hintatasoa ja ottavan huomioon tonttien keskenäisen sijoittumisen ja kokoerot.

Kaupungin pientalotontteja on perinteisesti ollut mahdollista ostaa tai vuokrata. Kaupungin käyttämä vuokrataso on ollut 8 % myyntihinnasta vuodessa. Vuokralaisella on ollut oikeus lunastaa vuokra-alue omakseen, mikäli rakentamisvelvollisuus on täytetty. Lunastushinta on sovittu vuokrasopimuksen allekirjoitushetken mukaiseksi. Lunastushintaan tehdään lunastushetken mukainen indeksitarkistus samalla tavalla kuin vuokraankin tehdään.

Luovutushinta ja vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Tonttien kysynnän lisäämiseksi, vuosina 2024-2026 ei tehtäisi indeksitarkistusta. Tonttien hintoihin tehtäisiin ensimmäinen indeksitarkistus vuonna 2027 ja sen jälkeen vuosittain. Tällöin perusindeksi olisi vuoden 2025 elinkustannusindeksin kuukausipistelukujen vuosikeskiarvo. Alkuvaiheen kysynnän lisäämiseksi rakentajalle voidaan tarjota myös mahdollisuus alkuun vuokrata tontti ja lunastaa se vuoden 2027 loppuun mennessä 2025 perusindeksin hintatasolla siten, että maksettu vuokra hyvitetään tontin lunastushinnassa, sillä edellytyksellä että tontille on rakennettu ja käyttöönotettu asuinrakennus. Vuoden 2027 jälkeen lunastettavien vuokratonttien osalta vuokrahyvitystä ei suoriteta.

Vuokra-aika pientalotonteille on kaupungin vuokrasopimuksissa ollut 50 vuotta. Varausaika on ollut 1 vuosi ja varausmaksu on ollut 50 euroa. Varausmaksu on hyvitetty tontin luovutuksen yhteydessä.

Ote asemakaavasta on esityslistan oheismateriaalina.

Kaupunginjohtajan esitys Kaupunginhallitus päättää, että

- 1) Tontin perushinta kortteleissa 400-401 on 19 800 euroa ja kortteleissa 402-403 22 000 euroa kappaleelta. Perushintaan lisätään 4 €/m² jokaiselta pinta-alan 3195 m²:n ylittävältä m²:ltä
- 2) Vuosivuokra on 8 % myyntihinnasta
- 3) Vuokralainen voi lunastaa vuokra-alueen itselleen vuoden 2027 loppuun mennessä siten, että siihen mennessä maksettu vuokra hyvitetään lunastushinnassa, mikäli tontilla on käyttöönotettu asuinrakennus. Tontin lunastushinta on tämän päätöksen mukainen myyntihinta 2025 perusindeksin hintatasolla.
- 3) Vuokralainen voi lunastaa vuokra-alueen itselleen vuoden 2027 jälkeisen vuokrakauden aikana, mikäli tontin rakentamisvelvoite on täytetty. Tontin lunastushinta on tämän päätöksen mukainen myyntihinta tarkastettuna lunastushetkellä elinkustannusindeksin muutoksella.
- 4) Tonttien vuokra ja lunastushinta sidotaan elinkustannusindeksiin niin, että indeksillä tarkistettua hintaa sovelletaan vuodesta 2027 alkaen. Perusindeksi on vuoden 2025 elinkustannusindeksin kuukausipistelukujen vuosikeskiarvo ja vertailuindeksi on vastaava arvo maksuvuotta edeltävältä vuodelta.
- 5) Tontin varausaika on yksi vuosi. Varausmaksuna peritään 50 euroa, joka hyvitetään varaajalle takaisin tontin ostohinnan tai vuokran yhteydessä. Varauksen peruuntuessa tai varausajan täytyttyä varaajasta johtuvista syistä, varausmaksua ei palauteta.; ja
- 6) Varaus, vuokraus ja myyntiehdot ovat muuten kaupungin yleisesti käyttämien luovutusehtojen mukaiset.

Kaupunginjohtajan muutettu esitys

Kaupunginhallitus päättää, että

- 1) Tontin perushinta kortteleissa 400-401 on 19 800 euroa ja kortteleissa 402-403 22 000 euroa kappaleelta. Perushintaan lisätään 4 €/m² jokaiselta pinta-alan 3195 m²:n ylittävältä m²:ltä
- 2) Vuosivuokra on 8 % myyntihinnasta
- 3) Vuokralainen voi lunastaa vuokra-alueen itselleen vuoden 2027 loppuun mennessä siten, että siihen mennessä maksettu vuokra hyvitetään lunastushinnassa, mikäli tontilla on käyttöön otettu asuinrakennus. Tontin lunastushinta on tämän päätöksen mukainen myyntihinta 2025 perusindeksin hintatasolla.
- 3) Vuokralainen voi lunastaa vuokra-alueen itselleen vuoden 2027 jälkeisen vuokrakauden aikana, mikäli tontin rakentamisvelvoite on täytetty. Tontin lunastushinta on tämän päätöksen mukainen myyntihinta tarkastettuna lunastushetkellä elinkustannusindeksin muutoksella.
- 4) Tonttien vuokra ja lunastushinta sidotaan elinkustannusindeksiin niin, että indeksillä tarkistettua hintaa sovelletaan vuodesta 2027 alkaen. Perusindeksi on vuoden 2025 elinkustannusindeksin kuukausipistelukujen vuosikeskiarvo ja vertailuindeksi on vastaava arvo maksuvuotta edeltävältä vuodelta.
- 5) Tontin varausaika on yksi vuosi. Varausmaksuna peritään 500 euroa, joka hyvitetään varaajalle takaisin tontin ostohinnan tai vuokran yhteydessä. Varauksen peruuntuessa tai varausajan täytyttyä varaajasta johtuvista syistä, varausmaksua ei palauteta.;
- 6) Varaus, vuokraus ja myyntiehdot ovat muuten kaupungin yleisesti käyttämien luovutusehtojen mukaiset.; ja
- 7) Tontit tulevat varattavaksi kaupungin tonttipörssiin (InfoGis-järjestelmä) 1.2.2024 klo 12.

Antti Tihinen teki seuraavan vastaesityksen: Kaupunginhallitus päättää, että 1) Tontin perushinta kortteleissa 400-401 on 12 400 euroa ja kortteleissa 402-403 14 890 euroa kappaleelta. Perushintaan lisätään 4 €/m² jokaiselta pinta-alan 3195 m²:n ylittävältä m²:ltä. Esitystä ei kannatettu.

Päätös

Muutettu esitys hyväksyttiin.

Asiaa esitteli tekninen johtaja Janne Karhu.

Jakelu