



Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / KK

VD/173/10.00.02.00/2017

KK/LM-H/TH /MH/JL

Päätetään, että kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi erillispientalotonttien toistaiseksi voimassa olevat yleiset luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 13 hyväksymien maapoliittisten linjausten tavoitteena on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Pientaloasunnoille on kysyntää ja Vantaan kaupungin tavoitteena onkin luovuttaa pientalotontteja myös tulevana vuosina. Maapoliittisten linjausten mukaan kaupungin pientalotontit myydään pisteytyksellä, arvonnalla, niiden yhdistelmällä, tarjouskilpailun perusteella tai kiinteähintaisina.

Vantaan asuntotuotannon kasvu on viime aikoina painottunut kerrostaloasumiseen keskustan ja kehäradan läheisyyteen. Vuonna 2016 kaupungilla on ollut pientalotontteja tarjottavana useista kaupunginosista jatkuvassa myynnissä. Myynnissä olevat tontit ovat vastanneet melko hyvin kysyntää.

Yleiskaavassa ja asemakaavassa osoitettua pientalotonttivarantoa on runsaasti, mutta varannon käyttöönotto edellyttää paljon investointeja kunnallistekniikkaan ja palveluihin, minkä takia suuria avauksia ei ole tehty. Ennestään rakennettujen alueiden kaavamuutoksilla on pystytty vastaamaan pientalotonttikysyntään kustannustehokkaasti. Nykyisellä kysynnällä kaupungilla on vuosille 2017 ja 2018 tarjottavana kattavasti tontteja.

Tonttihintojen nousu on tasoittunut koko pääkaupunkiseudulla. Keskimääräiset pientalotonttien hinnat ovat laskeneet Vantaalla vuodesta 2015 vuoteen 2016 noin 5 prosenttia. Kaupunginosittaiset vaihtelut ovat todella suuria. Joissain kaupunginosissa hinnat ovat kuitenkin nousseet vuoden 2015 hinnoista. Kehäradan vaikutus ja Kivistön alueen kehittyminen ovat nostaneet tonttihintoja paikallisesti.

Keväällä 2015 järjestettiin tarjouskilpailu 4 tontista, jotka sijaitsivat Ylästössä ja Ojangossa. Näistä tonteista myytiin 2 tonttia.

Syksyllä 2015 järjestettiin pisteytykseen perustuva yleinen pientalotonttihaku, jossa haettavina oli yhteensä 19 tonttia kiinteällä hinnalla Vapaalasta, Pakkalasta, Hiekkaharjusta ja Nikinmäestä. Tontinsaajien valinnassa käytettiin nykymuodossaan vuodesta 2013 lähtien käytössä ollutta hakijoiden pisteytystä, jossa kriteereinä olivat hakijoiden kotipaikan vantaalaisuus, Vantaalla asutut vuodet sekä lasten lukumäärä. Tonttihakemuksia jätettiin yhteensä 24 kappaletta. Syksyllä haettavina olleista 19 tontista 1 myytiin vuoden 2015 aikana ja 10 tontin myynti venyi kevään 2016 puolelle.

Vuonna 2016 ei järjestetty tonttihakua. Hämevaarasta, Vapaalasta, Askistosta, Ylästöstä, Pakkalasta, Nikinmäessä ja Hiekkaharjusta oli ns. jatkuvassa myynnissä yhteensä 20 tonttia. Joulukuun 2016 loppuun mennessä jatkuvan myynnin tonteista on 10 tonttia myyty ja 2 tonttia varattu, joten jatkuvassa myynnissä on edelleen vapaana 8 tonttia.

Erillispientalotonttien myynti vuonna 2017

Yrityspalvelut esittää, että vuonna 2017 erillispientalotontteja myydään yleisellä haulla, tarjouskilpailulla ja jatkuvana myyntinä. Eri luovutusmenetelmien käyttäminen on perusteltua monipuolisen tonttitarjonnan sekä tonttimarkkinoinnin kannalta. Yleisessä tonttihaussa tontinsaajat valitaan asettamalla hakijat etuoikeusjärjestykseen kaupunkisuunnittelulautakunnan myöhemmin vahvistaman pisteytyksen mukaan. Tarjouskilpailussa tonteille määritetään yleisten hinnoitteluperiaatteiden mukaiset pohjahinnat eli alimmat hyväksyttävät myyntihinnat ja tontit myydään korkeimman tarjouksen tehneille. Jatkuvassa myynnissä olevat pientalotontit myydään halukkaille ostajille varausmaksun maksamisjärjestyksessä siten, että ostaja voi itse valita sillä hetkellä myymättä olevista tonteista haluamansa tontin.

Vuonna 2017 yleiseen hakuun luovutuskelpoisia uusia tontteja on yhteensä 12. Näistä 6 tonttia on Hämevaarassa ja 6 tonttia Pakkalassa. Vuonna 2017 kevään tarjouskilpailuun luovutuskelpoisia uusia tontteja on yhteensä 14. Näistä 6 tonttia on Varistossa, 4 tonttia Vantaanlaaksosta, 1 tontti Kivistöstä, 1 tontti Ilolassa ja 2 tonttia Ojangossa. Vuonna 2017 syksyn tarjouskilpailuun luovutuskelpoisia uusia tontteja on yhteensä 15. Näistä 2 tonttia



on Hämeenkylässä, 7 tonttia Kivistössä ja 6 tonttia Ylästössä. Syksyksi suunniteltujen tontinluovutusten osalta tilanne on tällä hetkellä epävarma, koska tonttien kunnallistekniikkaa ei ole vielä rakennettu.

Erillispientalotonttien yleiset hinnoitteluperiaatteet

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 13 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen pientalotonttien Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän enimmäistonttihinnan. **Yleiseen hakuun, jatkuvaan myyntiin ja tarjouskilpailuun** esitettävät erillispientalotontit esitetään hinnoiteltaviksi em. linjauksen mukaisesti.

Paikoitellen ARA + 20 % -hinnat ovat jääneet selvästi jälkeen käyvästä hintatasosta. Aluekohtaisia hintoja päätettäessä on syytä tehdä korjauksia, koska kaupungin myymien tonttien alueellinen hintataso verrattuna käypään hintatasoon on perusteltua pitää samankaltaisena kaupungin eri alueilla. Hintoihin tehtävät korjaukset on syytä pitää kohtuullisena, jotta kaupunki ei omalla toiminnallaan nosta tonttimaan hintatasoa. Alueellisen hinnoittelun jälkeen on tonttihintaan tarvittaessa perusteltua tehdä tonttikohtaiset korjaukset ottaen huomioon mm. tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 13

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa omakoti- ja muita enintään kahdelle perheelle osoitettuja tontteja (erillispientalotontteja) noudatetaan liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

Tonttien luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat ovat voimassa toistaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi