



Asuntotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutusehtojen ja luovutushintojen hyväksyminen vuonna 2015 luovutettaville tonteille / LM-H

VD/194/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunginhallitus hyväksyi 27.1.2014 § 38 asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2014.

HSY:n hallitus päätti 19.12.2014 esittää asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n hyväksyttäväksi pääkaupunkiseudulla vuonna 2015 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat. ARA on 19.12.2014 päättänyt vuonna 2015 pääkaupunkiseudulla sovellettavista tonttien enimmäishinnoista. ARA:n päätös karttoineen on liitteenä.

HSY:n tonttikustannustoimikunnan tehtävänä on määritellä alueittain yhtenäinen ja johdonmukainen kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelussa. Esitys kootaan kartalle, jossa enimmäishinnat näkyvät vyöhykkeinä, joille on määritelty erikseen hinnat kerrostalo- ja pientalotonteille. Toimikunnan työn pohjaksi kootaan kunnittain hintatilasto toteutuneista pientalotonttikaupoista.

Pientalotonttien kauppa on hiljentynyt ja vuonna 2014 kauppvoja tehtiin vuoden alusta syyskuun loppuun pääkaupunkiseudulla noin 16 % vähemmän kuin samana tarkastelu-jaksona vuotta aikaisemmin. Kauppvoja on myös tehty hyvin epätasaisesti eri alueilla. Pientalotonttien hinnat ovat myös laskeneet ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2008. Koko pääkaupunkiseudulla hinnat ovat laskeneet noin 5 % verrattuna edelliseen vuoteen 2013. HSY:n tonttikustannustoimikunta päätyi esittämään, että vuoden 2015 hinnat pidetään ennallaan eli vuoden 2014 tasossa.

Käyrien muotoon toimikunta esitti paikallisia tarkistuksia pääradan vyöhykkeen länsi- ja itäpuolilla, jossa käyriä esitettiin siirrettäväksi pohjoiseen. Tarkistuksen vaikutukset kohdistuvat kehäradan vyöhykkeeseen ja mm. tulevien asemien ympäristöihin. Itä-Vantaalle syntyy tarkistuksen myötä hintatasoltaan aiempaa yhtenäisempi vyöhyke Mellunmäen metroaseman ympäristöstä Länsimäestä Hakunilaan ja Itä-Hakkilaan. Koko seudun keskimääräistä hintatasoa muutokset nostavat noin 1,5 %, joskin paikalliset vaikutukset voivat olla suuremmat.

Koska kerrostalotonttien osalta ei ole käytettävissä kattavia hintatilastoja, lasketaan niiden hinnat kaavamaisesti vähentämällä pientalotonteille määritellystä enimmäishinnasta 20 prosenttia.

Asuntotonttien luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen muuttamiseen vuodesta 2014 ei ole tullut tarvetta, koska ne tarkistettiin vuoden 2013 alussa vastaamaan kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymiä maapoliittisia linjauksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa asuntotontteja ja asuntorakentamiseen tarkoitettuja yleisten rakennusten tontteja eli ns. erityispalvelutontteja noudatetaan seuraavia periaatteita:

1) LUOVUTUSMUOTO

Tontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä.
Tontit voidaan myös erityistapauksessa vuokrata.
Erityispalvelutontit voidaan myös vuokrata.

2) LUOVUTUSHINTA JA VUOKRA

Tontit myydään käypään hintaan. Valtion tukeman asuntotuotannon tontit myydään liitteen mukaisella ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla.



Vapaaarahoitteiseen vuokra-asunto- tai muuhun vastaavaan asuntotuotantoon tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan 10–20 %:lla.

Vapaaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä enimmäis-hinnalla.

Rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asunto-tuotantoon, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan hyväksyy kaupunki.

Erityispalvelutontit myydään tai vuokrataan ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla tai vuosivuokralla. Tontin vuotuinen vuokramaksu on pääsääntöisesti 4–6 prosenttia edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.

Tontinosien luovutuksissa käytetään kussakin tapauksessa määriteltävää keskimääräistä käypää hintaa.

3) LUOVUTUSEHDOT

Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Tontinostajan tai vuokralaisen tulee sitoutua aloittamaan rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa kauppa-kirjan allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta. Jos tontti ei ole luovutusajankohtana rakentamiskelpoinen, luetaan määräaika siitä, kun tontti on rakentamiskelpoinen.

Tontinostajan tulee sitoutua olemaan luovuttamatta tonttia ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä jonka kaupunki hyväksyy. Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Sopimussakon määrä tulee olla enintään kauppahinnan viisinkertainen tai vuosivuokran satakertainen määrä. Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä luopua pätevistä syistä.

Vesijohdon ja jätevesiviemäriin liittymismaksut

Tontin saajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Energiatehokkuus

Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Yhtiömuotoisen erillistalo-, paritalo- ja rivitalohuoneiston lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

Kerrostalotonttien energiatehokkuusvaatimukset sovitaan tonttikohtaisesti erikseen.

Lähiympäristösuunnitelmavelvoite

Tontinostajan tai vuokralaisen tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Tontinsaajalta peritään tonttien lohkomiskustannukset.

Yleinen sopimussakko

Tontin ostajalle tai vuokralaiselle asetetaan kauppa/vuokrasopimuksessa enintään tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko tai vaihtoehtoisesti 20 vuoden vuokranmaksua vastaava sopimussakko, mikäli ostaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Vuokra-aika



Vuokra-aika on 50 vuotta.

Erityisasumisen palveluntuottaja

Erityisasumiseen luovutettavien tonttien tontinluovutusehdoksi kirjataan, että kunnan on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena ja säilyttää samalla asukkaiden vuokrasuhde.

Hintojen, luovutusehtojen ja -periaatteiden voimassaoloaika

Tonttien hinnat, luovutusehdot ja -periaatteet ovat voimassa 1.2.2015 - 31.1.2016.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- ARA:n 19.12.2014 tekemä päätös
- hintakartta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 8392 2030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi