



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

VD/4475/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten tavoitteena on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Pientaloasunnoille on kysyntää ja Vantaan kaupungin tavoitteena onkin luovuttaa pientalotontteja myös tulevinä vuosina.

Maapoliittisten linjausten mukaan kaupungin pientalotontit myydään pisteytyksellä, arvonnalla, niiden yhdistelmällä, tarjouskilpailun perusteella tai kiinteähintaisina.

Keväällä 2014 järjestettiin yleinen pientalotonttihaku (pisteytystontit kiinteällä hinnalla), jossa haettavina oli yhteensä 31 tonttia Vapaalasta, Pakkalasta ja Ilolasta. 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 48 kappaletta. Haettavina olleista 31 tontista 26 myytiin vuoden 2014 aikana.

Syksyllä 2014 järjestettiin tarjouskilpailu 31 tontista, jotka sijaitsevat Hämevaarassa, Pakkalassa, Kivistössä, Ylästössä ja Ojangossa. Näistä tonteista myytiin 5 tonttia.

Askistosta, Petikosta ja Nikinmäestä oli myös ns. jatkuvassa myynnissä yhteensä 16 tonttia, joista 6 tonttia myytiin vuoden 2014 aikana.

Vuonna 2014 haettavina olevasta yhteensä 78 pientalotontista luovutettiin vuoden 2014 aikana yhteensä 37 pientalotonttia.

Kaupunginhallitus päätti 15.12.2014 / § 41 vuonna 2014 myymättä jääneiden Askistossa ja Nikinmäessä sijaitsevien yhteensä 10 tontin ns. jatkuvan myynnin jatkamisesta tammikuun 2016 loppuun saakka. Kaupunginhallitus päätti samassa kokouksessa, että vuonna 2014 myymättä jääneiden Hämevaarassa, Kivistössä, Ylästössä ja Pakkalassa sijaitsevien yhteensä 27 tontin myymisestä ns. jatkuvalla myynnillä tammikuun 2016 loppuun saakka sekä päätti, että vuonna 2014 tarjouskilpailussa luovuttamatta jääneet tontit Ojangosta (3 tonttia) ja Ylästöstä yksi tontti voidaan luovuttaa uudella tarjouskilpailulla vuoden 2015 aikana.

Yrityspalvelut järjesti erillispientalotonttien tarjouskilpailun 3.3. – 10.4.2015 Ojangon kolmesta erillispientalotontista ja yhdestä Ylästön erillispientalotontista. Tarjouksia saatiin yhteensä kaksi kappaletta. Toinen tarjouksista tehtiin Ylästön tontista ja toinen yhdestä Ojangon tonteista. Näiden tonttien osalta kaupat tehdään kesäkuun 2015 puoleen väliin mennessä. Myymättä jäävät kaksi Ojangon tonttia on mahdollista luovuttaa seuraavassa tarjouskilpailussa.

Huhtikuun 2015 loppuun mennessä jatkuvan myynnin 37 tontista on 12 tonttia myyty ja 2 tonttia varattu, joten jatkuvassa myynnissä on edelleen vapaana 23 tonttia.

Erillispientalotonttien yleinen haku vuonna 2015

Yrityspalvelut esittää, että syksyllä 2015 järjestetään erillispientalotonttien yleinen haku, koska jatkuvan myynnin tontit ovat käyneet hyvin kaupaksi.

Vuonna 2015 yleiseen hakuun luovutuskelpoisia uusia tontteja on yhteensä 19. Näistä 3 tonttia on Vapaalassa, 6 tonttia Pakkalassa, 1 tontti Hiekkaharjussa ja 9 tonttia Nikinmäessä. Hämevaarasta ei esitetä luovutettavaksi tässä vaiheessa uusia tontteja, koska alueelta on jatkuvassa myynnissä vielä 11 tonttia.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen pientalotonttien ARA-hinnan. Yleiseen hakuun 2015 esitettävät erillispientalotontit esitetään hinnoiteltaviksi em. linjauksen mukaisesti siten, että niiden hinta kerrosneliömetriä kohti on vähintään 20 % yli alueen ARA-hinnan.



Tonttihintojen nousu on tasoittunut koko pääkaupunkiseudulla. Keskimääräiset pientalotonttien hinnat ovat laskeneet Vantaalla vuodesta 2013 vuoteen 2014 noin 9 prosenttia. Kaupunginosittaiset vaihtelut ovat todella suuria. Joissain kaupunginosissa hinnat ovat kuitenkin nousseet vuoden 2013 hinnoista. Vuoden 2015 aikana edustavia pientalotonttikauppoja on tehty vähän ja niiden perusteella voidaan todeta, että hintataso on pysynyt vuoden 2014 tasolla.

Yleisessä haussa tonteille määritellään kiinteä hinta ja tontinsaajat valitaan pisteytyksellä. Ennen yleistä tonttien hakua (pisteytystontit kiinteällä hinnalla) kaupunkisuunnittelulautakunta tekee päätöksen luovutettavista tonteista ja vahvistaa tontinsaajien valinnassa käytettävän pisteytyksen. Tontit esitetään luovutettaviksi kaupunginhallituksen vahvistaman alueellisen kerrosneliömetrihinnan perusteella laskettavalla myyntihinnalla. Tonttien varausmaksun suuruudeksi esitetään 2 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa, mutta sitä ei palauteta, mikäli kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Jos kaupunki ostaa tontin takaisin ostajan pyynnöstä, peritään kustannusten korvauksena varausmaksun suuruinen maksu.

Mikäli vuoden 2015 yleisestä hausta jää tontteja luovuttamatta, esitetään ne siirrettäväksi jatkuvaan myyntiin, jolloin noudatetaan soveltuvin osin tässä esitettyjä luovutusehtoja, jotka esitetään olemaan voimassa tammikuun 2017 loppuun. Hinnat kuitenkin tarkistetaan siinä vaiheessa, kun tontit siirretään jatkuvaan myyntiin. Jatkuvassa myynnissä tontit myydään halukkaille ostajille varausmaksun maksamisjärjestyksessä siten, että ostaja voi itse valita sillä hetkellä myymättä olevista tonteista haluamansa tontin. Varausmaksu maksetaan käteisenä maankäytön, rakentamisen ja ympäristön asiakaspalvelupisteen kassaan samalla, kun jätetään allekirjoitettu tonttivaraus. Aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle ns. jatkuvassa myynnissä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 22

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Esitetään kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa yleisenä hakuajana omakoti- ja muita enintään kahdelle perheelle osoitettuja tontteja (erillispientalotontteja) noudatetaan seuraavia luovutusperiaatteita, luovutushintoja ja luovutusehtoja:

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

Tontinsaajien tulee olla yksityishenkilöitä, joiden on muutettava asumaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen.

Mikäli tonttia, jolle asemakaavan ja rakentamishojien mukaan voi rakentaa kaksi erillistä asuntoa, on yhdessä hakenut kaksi ruokakuntaa, on sille rakennettava samanaikaisesti kaksi erillistä asuntoa. Tällöin tontti voidaan myydä myös perustettavan yhtiön lukuun. Jos tällaista tonttia hakee vain yksi ruokakunta, tontille saa rakentaa vain yhden asunnon.

Tontteja ei luovuteta sellaiselle henkilölle, joka on aikaisemmin ostanut tai vuokrannut rakentamattoman tontin Vantaan kaupungilta.

Tontinsaajat valitaan asettamalla hakijat etuoikeusjärjestykseen kaupunkisuunnittelulautakunnan myöhemmin vahvistaman pisteytyksen mukaan.

2. LUOVUTUSHINTA

Tonttien rakennusoikeudet ovat Vapaalassa 120 - 150 kerrosneliömetrin välillä, Pakkalassa 145–201 kerrosneliömetrin välillä, Hiekkaharjussa 300 kerrosneliömetriä ja Nikinmäessä 200 - 300 kerrosneliömetrin välillä.

Alueellinen kerrosneliömetrihinta on Vapaalassa 650 euroa/kerrosneliömetri, Pakkalassa 550 euroa / kerrosneliömetri, Hiekkaharjussa 550 euroa/kerrosneliömetri ja Nikinmäessä 450 euroa / kerrosneliömetri.

Tonttien hinnat ovat Vapaalassa 78.000 – 97. 500 euron välillä, Pakkalassa 79.750 – 110.550 euron välillä, Hiekkaharjussa 165.000 euroa ja Nikinmäessä 90.000 – 135.000 euron välillä.



Asumisasioiden päällikkö vahvistaa alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon mm. tontin muodon, sijainnin ja maaperän. Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin laskulla kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

3. LUOVUTUSEHDOT

Luovutusmuoto

Tontit luovutetaan yksityishenkilöille myymällä.

Velvoitteet ja luovutuskielto

Tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan (aloituskokous) rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja ilmoittamaan siitä kaupungille sekä rakentamaan tontille kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamissohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis). Kaupunkisuunnittelulautakunta voi pidentää rakentamisvelvoiteaikaa kirjallisesti perustellusta ja pätevistä syistä.

Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Tontinsaajat sitoutuvat itse muuttamaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen ja ilmoittamaan välittömästi maankäytön ja ympäristön toimialan yrityspalveluihin kirjallisesti, kun osittainen loppukatselmus on suoritettu.

Tontinsaajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.

Sopimussakko

Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke. Kirjallisella hakemuksella sopimussakkoa voidaan alentaa tai luopua sen perimisestä pätevistä ja perustellusta syistä.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamistyön aloittamisen (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamisvelvoitteen (kolme vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos tontinsaajat luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakon määrä on enintään kauppahinnan kolminkertainen määrä.

Tontin ostajalle asetetaan kauppakirjassa enintään tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko, mikäli ostaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Energiatehokkuus

Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Rakennuksen lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

Kunnallistekniikan korvaaminen

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

Mikäli kaupunki on rakentanut / rakennuttanut tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin sekä mahdollisen hulevesiviemärin tontin rajalle, ostaja sitoutuu suorittamaan korvauksena tonttivesijohdon



ja tonttijätevesiviemärin rakentamisesta sekä hulevesiviemärin rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä.

Tontinsaajalta peritään ennen kauppakirjan allekirjoitusta lohkomisajankohtana voimassa olleen taksan mukaiset tontin lohkomisen kustannukset.

Varausmaksu

Tontinsaajan on maksettava 2 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Jos kaupunki perustellusta syystä ostaa rakentamattoman tontin takaisin ostajan pyynnöstä tai ostajasta riippuvasta syystä, peritään kustannusten korvauksena vähintään varausmaksun suuruinen maksu.

Hintojen ja ehtojen voimassaoloaika

Luovutusehdot ja -hinnat ovat voimassa 29.4.2016 saakka.

Luovuttamatta jäävät tontit

Mikäli edellä mainituista kaupunginosista jää vuonna 2015 yleisestä hausta luovuttamatta tontteja, voidaan niitä luovuttaa ns. jatkuvalla myynnillä 31.1.2017 saakka noudattaen soveltuvien osin tässä päätettyjä luovutusehtoja.

Luovutusperiaatteet

Jatkuvassa myynnissä olevat pientalotontit luovutetaan noudattaen seuraavia periaatteita:

Tontit myydään halukkaille ostajille varausmaksun maksamisjärjestyksessä siten, että ostaja voi itse valita sillä hetkellä myymättä olevista tonteista haluamansa tontin. Varausmaksu maksetaan käteisenä maankäytön, rakentamisen ja ympäristön asiakaspalvelupisteen kassaan samalla, kun jätetään allekirjoitettu tonttivaraus. Aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle ns. jatkuvasta myynnistä.

Mikäli tonttia, jolle asemakaavan ja rakentamisohjeiden mukaan voi rakentaa kaksi erillistä asuntoa, on yhdessä hakenut kaksi ruokakuntaa, on sille rakennettava samanaikaisesti kaksi erillistä asuntoa. Tällöin tontti voidaan myydä myös perustettavan yhtiön lukuun. Jos tällaista tonttia hakee vain yksi ruokakunta, tontille saa rakentaa vain yhden asunnon.

Luovutushinta

Kaupunkisuunnittelulautakunta tarkistaa luovutushinnat ennen, kun tontit laitetaan jatkuvaan myyntiin, viimeistään kuitenkin alkuvuodesta 2016, vastaamaan luovutusajankohdan hintatasoa.

Asumisasioiden päällikkö vahvistaa alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon mm. tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta Vapaalan tonteista
- Kartta Pakkalan tonteista
- Kartta Hiekkaharjun tontista
- Kartta Nikinmäen tonteista

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi