



Asuntomessualueen erillispientalotonttien 23172-11 ja 12 luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat

VD/4476/10.00.02.00/2015
LM-H/TH/MH/JB

Vantaan kaupunki ja Osuuskunta Suomen Asuntomessut järjestävät yhteistyössä valtakunnalliset asuntomessut vuonna 2015 Kivistössä.

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2012 § 21 Kivistön asuntomessualueen erillispientalotonttien luovutusperiaatteista, -ehdoista ja -hinnoista. Kaikki erillispientalotontit Kivistön asuntomessualueelta on myyty lukuun ottamatta korttelin 23172 tonttia 4, joka on toiminut messualueen rakentamisen aikana kulkuväylänä ja toimii messujen ajan mm. hätäpoistumistienä.

Yrityspalvelut on 2.3.2015 hakenut korttelin 23172 tontille 4 tonttijaon muutosta, mikä on hyväksytty 16.4.2015. Tontista 4 muodostetaan uudet tontit 11 ja 12. Tonttien muodostaminen / lohkomistoimitus on vireillä. Tontin 11 pinta-alaksi tulee 562 m² ja rakennusoikeudeksi 162 k-m². Tontin 12 pinta-alaksi tulee 867 m² ja rakennusoikeudeksi 163 k-m².

Tontit 11 ja 12 voidaan myydä aikaisintaan asuntomessujen päätyttyä, mutta ne voidaan laittaa haettaviksi jo aiemmin.

Yrityspalvelut esittää, että korttelin 23172 tontit 11 ja 12 laitetaan haettaviksi asuntomessujen ajaksi asuntomessuille Vantaan kaupungin infopisteeseen. Halukkaat tontin ostajat voivat osallistua hakuun täyttämällä tonttihakemuksen asuntomessuilla ja asuntomessujen päätyttyä tonttien saajat valitaan arpomalla. Arvontamenettelyssä kullekin hakijalle arvotaan järjestysnumero, missä järjestyksessä tonttia tarjotaan ostettavaksi.

Arvontaan voivat osallistua yksityishenkilöt. Hakijan kotikunta tai mahdollisesti aikaisemmin kaupungilta ostettu tai vuokrattu tontti ei rajoittaisi tontin saamista. Kullekin tontinsaajalle luovutetaan ainoastaan yksi tontti. Tontinsaajan on muutettava asumaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen. Hakuun pystyisi osallistumaan ainoastaan asuntomessujen ajan.

Tonttien hinnoittelu

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen ARA-hinnan. Messuilla haettaviksi esitettävät erillispientalotontit esitetään hinnoiteltaviksi em. linjauksen mukaisesti siten, että niiden hinta kerrosneliömetriä kohti on vähintään 20 % yli alueen pientalotonttien ARA-hinnan, joka on noin 400 €/k-m².

Asuntomessualueen erillispientalotontit on myyty 530 €/k-m² hintaan. Kivistössä pientalotontista on yksityisten välisissä kaupoissa maksettu vuoden 2015 alkupuolella keskimäärin 726 € kerrosneliömetriltä, joskin edustavia kauppvoja on ollut ainoastaan kolme kappaletta.

Yrityspalvelut esittää, että korttelin 23172 tontit 11 ja 12 myydään yksikköhinnalla 600 €/k-m², koska kyseisillä tonteilla ei ole asuntomessutonttien tapaan asuntomessuista aiheutuvaa kireää aikataulua rakentamisen suhteen eikä muitakaan messuista aiheutuvia velvoitteita. Tonttien hinnoiksi tulee näin ollen 97.200 euroa ja 97.800 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.5.2015 § 23 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle Kivistön korttelin 23172 tonttien 11 ja 12 laittamista haettaviksi asuntomessujen ajaksi sekä tontteja luovutettaessa noudatettavia luovutusperiaatteita, luovutushintoja ja luovutusehtoja.

Apulaiskaupunginjohtajan esitys kaupunginhallitukselle on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Kaupunginhallitus 25.5.2015 § 37

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään



- a) laittaa haettavaksi Kivistön korttelin 23172 tontit 11 ja 12 asuntomessujen ajaksi 10.7 – 9.8.2015 asuntomessuilla Vantaan kaupungin infopisteessä. Tontinsaajat arvotaan hakuaikana hakemuksensa jättäneistä, ja
- b) että luovutettaessa Kivistön korttelista 23172 erillispientalotontteja 11 ja 12 noudatetaan seuraavia luovutusperiaatteita, luovutushintoja ja luovutusehtoja:

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

Tontit luovutetaan myymällä.

Tontinsaajat valitaan arpomalla. Hakija voi jättää vain yhden hakemuksen per tontti hakuaikana 10.7 – 9.8.2015. Arvontamenettelyssä kullekin hakijalle arvotaan järjestysnumero, missä järjestyksessä tonttia tarjotaan kullekin ostettavaksi.

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

Aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle.

2. LUOVUTUSHINTA

Alueellinen kerrosneliömetrihinta on Kivistössä 600 €/ kerrosneliömetri.

Asumisasioiden päällikkö vahvistaa alueellisen hinnan perusteella kummankin 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) rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja ilmoittamaan siitä kaupungille sekä rakentamaan tontille kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamisohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukainen yksiasuntoisen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis). Kaupunkisuunnittelulautakunta voi pidentää rakentamisvelvoiteaikaa kirjallisesti perustellusta ja pätevästä syystä.

Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 80 prosenttia.

Tontinsaajat sitoutuvat itse muuttamaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen ja ilmoittamaan välittömästi maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan yrittäjäpalveluihin kirjallisesti, kun osittainen loppukatselmuksella 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 pätevästä ja perustellusta syystä.



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.

Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Kivistön keskustan alueelle on rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Tontin ostajat sitoutuvat liittymään keskitettyyn jätteiden imujärjestelmään sekä allekirjoittamaan pienkiinteistöjen liittytösopimuksen Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa. Pientalotonttien osalta liittymismaksu on kaupunginhallituksen päätöksen 20.10.2014 § 11 mukaisesti 4500 € /asunto. Mikäli tontilla sijaitsee esimerkiksi paritalo tai muu vastaava, jokainen asunto/huoneisto tekee Kivistön Putkijäte Oy:n kanssa erillisen liittytösopimuksen. Liittyjällä tarkoitetaan myös luovutuksen saajaa, jolle liittytösopimus siirtyy rakennuskiinteistön omistajan tai omistajan vertaisen haltijan vaihtuessa. Liittymismaksun lisäksi ostajat sitoutuvat maksamaan jätteiden jätehuoltomaksun, joista päätetään kevään 2015 aikana. Keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä otetaan käyttöön syksyllä 2015.

Lohkominen

Tontit luovutetaan 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 15.6.2016 saakka.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tonteista 23172-11 ja 12

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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