



Asuntotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen vuonna 2016 luovutettaville tonteille / HP

VD/263/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/TH/JB

Kaupunginhallitus hyväksyi 26.1.2015 § 35 asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2015.

HSY:n hallitus päätti 18.12.2015 § 152 esittää asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n hyväksyttäväksi pääkaupunkiseudulla vuonna 2016 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat. ARA on 12.1.2016 päättänyt vuonna 2016 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 piristynyt vuodesta 2014 ja palautunut siten edeltävien vuosien tasolle. Myös vuonna 2014 tapahtunut hintojen lasku verrattuna edellisiin vuosiin on kääntynyt pienen nousuun. HSY:n tonttikustannustoimikunta päätyi esittämään, että vuoden 2016 hinnat pidetään ennallaan eli vuoden 2015 tasossa.

Käyrien muotoon tehtiin paikallisia tarkistuksia vuodelle 2015 pääradan vyöhykkeen länsi- ja itäpuolilla, jossa käyriä siirrettiin pohjoiseen. Tarkistuksen vaikutukset kohdistuvat Kehäradan vyöhykkeeseen ja mm. asemien ympäristöihin. Vuodelle 2016 on hintakäyriin tehty paikallisia tarkistuksia Espoossa Länsimetron vaikutusalueella. Vantaalle nyt tehdyt käyrien tarkistukset eivät vaikuta.

ARA:n enimmäishintoja koskevassa päätöksessä ei ole aiemmin otettu kantaa kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksen vaikutukseen tontin hinnoittelussa. Vantaalla on poikkeamispäätöksiin lisätty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta merkittävästikin, koska kokeilu kevennetyistä pysäköintinormeista on antanut mahdollisuuden lisätä tonttien rakennusoikeutta asemien läheisyydessä ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavilla alueilla. Tästä syystä päätökseen lisättiin Vantaan esityksestä uusi kohta 9, joka kuuluu seuraavasti:

Niissä tapauksissa, joissa tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään kaavoitusviranomaisen tekemän poikkeamispäätöksen perusteella, tontin hinnan määrittelyssä voidaan ottaa huomioon päätöksessä sallittu rakennusoikeuden ylitys.

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

Asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot tarkistettiin vuoden 2013 alussa vastaamaan kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymiä maapoliittisia linjauksia. Luovutushinnoissa ei ole otettu kantaa valtion takauslainalla toteutettavien tonttien hinnoitteluun eikä tietenkään vuoden 2016 aikana mahdollisesti voimaan tulevalla 10-vuotisella korkotuella toteutettavien tonttien hinnoitteluun. Molemmassa em. tukimuodoissa ARA hyväksyy hankkeiden hankintahinnan, mutta hintavalvonta ei ole yhtä kireää kuin pitkän korkotuen ja asumisoikeuden hankkeissa. Tästä syystä esitetään kohtaan 2) Luovutushinta ja vuokra lisättäväksi seuraava kappale:

Valtion takauslainalla ja 10 vuoden korkotuella toteutettavien kohteiden tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan tapauskohtaisesti 0–20 %:lla.

Viime aikoina on lisääntynyt ns. hypo-mallin käyttö, jossa tontin ostaa sijoittaja ja vuokraa sen toteuttajan toimesta perustetulle asunto-osakeyhtiölle. Näissä tapauksissa on tarkoituksenmukaista, että toteuttaja (rakentaja) vastaa rakentamiselvöityksestä yksin tai yhteisvastuullisesti ostajan



kanssa. Tästä syystä luovutusehtoihin esitetään lisättäväksi myös vaihtoehto, jossa toteuttaja vastaa rakentamisvelvoitteesta ja mahdollisista sanktioista.

Muilta osin ei ole ilmennyt tarvetta muuttaa tai täydentää asuntotonttien luovutusperiaatteita, luovutushintoja ja luovutusehtoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.1.2016 § 16

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 asuntuotannon tontit myydään liitteen mukaisella ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla.

Valtion takauslainalla ja 10 vuoden korkotuella toteutettavien kohteiden tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan tapauskohtaisesti 0-20 %:lla.

Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla.

Rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, 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 kauppakirjan allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta. Jos tontti ei ole luovutusajankohtana rakentamiskelpoinen, luetaan määräaika siitä, kun tontti on rakentamiskelpoinen. Tontti voidaan myös luovuttaa ehdoin, että toteuttaja vastaa ostajan sijaan tai yhteisvastuullisesta ostajan kanssa rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.

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 pätevästä syystä.

Vesijohdon ja jätevesiviemärin liittymismaksut

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

Energiatehokkuus



Energiatohokkuuden 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 energiatohokkuusvaatimukset 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 1.2.2016 - 31.1.2017.

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja muutti esitystään siten, että esitti poistettavaksi Luovutushinta ja vuokra -kohdan "Vaparaohoitteiseen vuokra-asunto- tai muuhun vastaavaan asuntotuotantoon tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan 10-20 %:lla."

Päätös:

Hyväksyttiin yrityspalvelujohtajan muutettu esitys.

Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, 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.

Valtion takauslainalla ja 10 vuoden korkotuella toteutettavien kohteiden tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan tapauskohtaisesti 0-20 %:lla.

Vaparaohoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla.



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

Erityispalvelutontit myydään tai vuokrataan ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla tai vuosivuokralalla. 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 kauppakirjan allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta. Jos tontti ei ole luovutusajankohtana rakentamiskelpoinen, luetaan määräaika siitä, kun tontti on rakentamiskelpoinen. Tontti voidaan myös luovuttaa ehdoin, että toteuttaja vastaa ostajan sijaan tai yhteisvastuullisesta ostajan kanssa rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.

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 jätevesiviemärin 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 1.2.2016–31.1.2017.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

- ARA:n 12.1.2016 tekemä päätös ja hintakartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 839 22030, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)