



Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen 2023 / AK

VD/941/10.00.02.00/2023

TeA/AK/JL/HR

Esitetään hyväksyttäväksi muutokset erillispientalotonttien toistaiseksi voimassa oleviin yleisiin luovutusperiaatteisiin, luovutusehtoihin ja luovutushintoihin.

Kaupunginhallitus 25.3.2019 § 23 hyväksyi erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Päätös on toistaiseksi voimassa. Nämä periaatteet koskevat yksityishenkilöiden omakotirakentamiseen luovutettavia erillispientalotontteja. Erillispientalotonteilla tarkoitetaan tässä yhden ja kahden asunnon tontteja.

Aikaisempiin luovutusperiaatteisiin nähden nyt esitetään poistettavaksi vain kaksi luovutusehtoa tarpeettomina. Ensimmäinen poistettavaksi esitetty ehto on lisävuokran/lisäkauppahinnan periminen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksestä. Toinen poistettavaksi esitetty ehto on vuokratontteja koskeva vakuusmaksu.

Rakennusoikeuden ylitys

Erillispientalotonttien yleisten luovutusehtojen (KH 25.3.2019 § 23) mukaan kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa/lisävuokraa, joka on sidottu kauppahinnan/vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (X €/k-m²), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan/vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (X k-m²).

Kyseisellä ehdolla halutaan varmistaa se, ettei kaupunki menetä myynti-/vuokratuloja, mikäli tontille rakennetaan merkittävästi yli asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden määrän. Tätä ehtoa käytetään myös luovutettaessa tuottajamuotoisia asuntotontteja, joissa asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on huomattavasti suurempi kuin pientalotonteissa. Tuottajamuotoisten asuntotonttien osalta rakennusoikeuden ylitys voikin johtaa merkittävään lisäkauppahintaan/-vuokraan, joka on kaupungin kannalta taloudellisesti merkittävä. Sen sijaan pientalotonttien rakennusoikeuden ylityksen seuranta ja mahdollinen lisäkauppahinnan/-vuokran perintä työllistävät kaupunkia suhteettoman paljon siitä saatuaan taloudelliseen hyötyyn nähden.

Erillispientalotonttien yleisistä luovutusehdoista esitetään poistettavaksi edellä mainittu ehto lisäkauppahinnan/-vuokran perimisestä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystilanteessa.

Vakuusmaksu

Erillispientalotonttien yleisten luovutusehtojen (KH 25.3.2019 § 23) mukaan tontin vuokraustilanteessa vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokralaisen ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista maksettava kaupungille vakuusmaksu, jonka suuruus on tontin vuosivuokran kaksinkertainen määrä. Vakuusmaksun tuotto kuluu kaupungille. Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän vuotuisen vuokran määrää tai tämän sopimuksen mukaista vuokraa tarkistetaan tai vakuus muun syyn takia on riittämätön, vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korottamaan vakuuden määrää tai antamaan lisävakuuksia. Vakuusmaksu palautetaan vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyttyä, mikäli vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset



velvoitteet. Vuokraoikeuden siirtotilanteessa vakuusmaksu jää kaupungille ja se palautetaan vasta vuokrasuhteen päätyttyä silloiselle vuokraoikeuden haltijalle.

Vakuusmaksun lisäksi erillispientalotonttien yleiset luovutusehdot (KH 25.3.2019 § 23) sisältävät myös kaupungille haettavan parhaalle etusijalle vahvistettavan nelinkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin rakennuksiin. Jos vuokralainen ei noudata vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla. Tämän kiinnityksen voidaan katsoa antavan riittävän vakuuden vuokrasopimusehtojen täyttämiseksi. Sen sijaan rahana talletettava vakuusmaksu on käytetty lähinnä lyhytaikaisissa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten maanvuokrasopimuksissa. Pitkissä erillispientalotonttien vuokrasopimusajoissa (50 v.) rahana talletettava vakuusmaksu menettäisi ison osan arvostaan vuokrasuhteen päätyttyä, eikä ole tästäkään syystä tarkoituksenmukainen erillispientalotonttien vuokrausehto.

Erillispientalotonttien yleisistä luovutusehdoista esitetään poistettavaksi vuokratontteja koskeva vakuusmaksu.

Tarkemmat luovutusperiaatteet käyvät ilmi liitteestä ”Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat”.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 41 mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asunto- ja erityispalvelutonttien yleisistä tontinluovutusperiaatteista ja ehdoista.

Kaupunkitilalautakunta 15.2.2023 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa yhden tai kahden asunnon tontteja (erillispientalotontteja) noudatetaan liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja, jotka ovat toistaiseksi voimassa,
- b) todeta, ettei kaupunki enää jatkossa peri erillispientalotontista lisäkauppahintaa/ lisävuokraa, joka on sidottu kauppahinnan/vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (X €/k-m²), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan/vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (X k-m²), ja
- c) todeta, ettei vuokrattavista erillispientalotonteista enää vaadita vakuusmaksua.

Käsittely:

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Teija Toivonen esitti, että erillispientalotonttien yleisistä luovutusehdoista ei poisteta ehtoa lisäkauppahinnan/-vuokran perimisestä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystilanteessa. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys muutettuna siten, että erillispientalotonttien yleisistä luovutusehdoista ei poisteta ehtoa lisäkauppahinnan/-vuokran perimisestä asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystilanteessa.



Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kokoomuksen lautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma:
"Kokoomus edellyttää, että erillispientalotonttien luovutusperiaatteissa noudatetaan maa- ja asuntopoliittisen ohjelman linjauksia, joiden mukaan tontit luovutetaan ensisijaisesti tarjouskilpailulla."

Liite:

- Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat (II)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117,
maankäyttöinsinööri Hilma Ruoho, puh. 043 825 5177,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)