



Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutusehtojen ja luovutushintojen hyväksyminen vuonna 2014 luovutettaville tonteille

VD/6381/10.00.02.01/2013
J-VN/LM-H/TH/MV/JB

Kaupunginvaltuustossa 17.12.2012 hyväksytyjen maapoliittisten linjausten tavoitteena on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Pientaloasunnoille on jatkuva kysyntä ja Vantaan kaupungin tavoitteena onkin lisätä pientalotonttien luovutusta siten, että tulevana vuosina voidaan luovuttaa tontit keskimäärin sadalle erillispientalolle vuodessa.

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

Keväällä 2013 järjestettiin yleinen pientalotonttihaku (pisteytystontit kiinteällä hinnalla), jossa haettavina oli 21 tonttia Askistosta ja yksi tontti Kuninkaanmäestä. Tontinsaajien valinnassa käytettiin vuodesta 2008 lähtien käytössä ollutta hakijoiden pisteytystä, jossa kriteereinä olivat hakijoiden kotipaikan tai työpaikan vantaalaisuus, Vantaalla asutut vuodet sekä lasten lukumäärä. Tonttihakemuksia jätettiin yhteensä 35 kappaletta. Haettavina olleista 22 tontista ainoastaan 3 myytiin vuoden 2013 aikana. Askiston tonttien myyntiaikaa jouduttiin jatkamaan 30.4.2014 asti kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen viivästyksen takia. Osa Askistosta tontin saaneista perui varauksensa em. viivästyksen takia.

Syksyllä 2013 järjestettiin tarjouskilpailu 22 tontista, jotka sijaitsivat Kivistössä, Petikon Koivurinteessä ja Ilolassa. Näistä tonteista myytiin 20 tonttia. Kahdesta Petikon tontista ei jätetty hyväksyttävää tarjousta.

Hiekkaharjusta ja Nikinmäestä oli myös ns. jatkuvassa myynnissä yhteensä neljä tonttia, joista Hiekkaharjun kolme tonttia myytiin vuoden 2013 aikana.

Kivistön asuntomessualueelta oli haettavana 29 erillispientalotonttia ja 6 kaupunkipientalotonttia. Messualueelta myytiin vuonna 2013 yhteensä 20 tonttia. Kahdeksan tontin myynti siirtyi peruutusten ym. viivytysten takia vuodelle 2014 ja yksi tontti sovittiin jätettäväksi messujen käyttöön. Messualueella olevista kuudesta kaupunkipientalotontista ei jätetty yhtään hakemusta ja ne tullaan luovuttamaan rakentajille vasta asuntomessujen jälkeen.

Vuonna 2013 haettavina olevasta yhteensä 83 pientalotontista luovutettiin siis yhteensä 47 pientalotonttia. Vuoden 2014 puolella tehdään kaupat vielä seitsemästä Askiston tontista ja kahdeksasta asuntomessualueen tontista.

Kaupunginhallitus päätti 16.9.2013 ja 27.1.2014 vuonna 2013 myymättä jääneiden Askistossa sijaitsevien yhteensä 11 tontin myymisestä ns. jatkuvalla myynnillä.

Kaupunginhallituksen tällä samalla listalla on esitys kahden Petikon ja yhden Nikinmäen tontin laittamisesta ns. jatkuvaan myyntiin.

Erillispientalotonttien luovuttaminen vuonna 2014

Vuonna 2014 on mahdollista luovuttaa 15 aikaisemmin myynnissä ollutta tonttia (Askisto 11, Petikon Koivurinne 2, Nikinmäki 1 ja asuntomessualue 1) ja 61 uutta tonttia, yhteensä siis 76 tonttia.

Vuonna 2014 luovutuskelpoisia uusia tontteja on yhteensä 61 kappaletta. Näistä 17 sijaitsee Hämevaarassa, 12 Vapaalassa, 2 Ylästössä, 16 Pakkalassa, 10 Ilolassa, 1 Vaaralassa ja 3 Ojangossa.

Tonttien luovutusta voitaneen jatkaa viime vuosien tapaan järjestämällä omakotitonttien yleinen haku keväällä ja tarjouskilpailu syksyllä. Yleiseen hakuun, jossa tonteilla on kiinteä hinta ja tontinsaajat valitaan pisteytyksellä, olisi tarkoituksenmukaista laittaa Vapaalan, Ilolan ja osa Pakkalan tonteista (9 tonttia), yhteensä 31 tonttia. Tarjouskilpailuun esitetään Hämevaaran, Ylästön, osaa Pakkalan (7 tonttia), Vaaralan ja Ojangan (Häkansböle) tontteja, yhteensä 30 tonttia.



Vuonna 2014 on lisäksi myytävissä ns. jatkuvalla myynnillä 14 aiemmin haettavana ollutta tonttia, joista 11 tonttia sijaitsee Askistossa, 2 tonttia Petikossa ja yksi tontti Nikinmäessä.

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. Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää myös tarjouskilpailuun laitettavista tonteista ja tonttien alimmaksi hyväksyttäväksi myyntihinnaksi esitetään kaupunginhallituksen vahvistaman alueellisen kerrosneliömetrihinnan perusteella laskettavaa hintaa.

Mikäli vuonna 2014 jää tontteja luovuttamatta, esitetään ne siirrettäväksi jatkuvaan myyntiin.

Pientalotonttien kauppa on taantumasta huolimatta käynyt melko vilkkaana viime vuosina. Rahoituksen järjestäminen on muuttunut mutkikkaaksi ja monesti kyseessä on pitkät asunnonvaihtoketjut. Hintojen nousu on tasoittunut koko pääkaupunkiseudulla. Keskimääräiset hinnat ovat nousseet Vantaalla vuodesta 2011 vuoteen 2012 noin 5 prosenttia ja vuodesta 2012 vuoteen 2013 vain noin prosentin. Kaupunginosittaiset vaihtelut ovat todella suuria ja joissain kaupunginosissa hinnat ovat laskeneetkin. Vantaalla erillispientalotontista on maksettu vuonna 2013 keskimäärin 696 euroa kerrosneliömetriltä.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen ARA-hinnan. Nämä ns. ARA-hinnat määritellään HSY:n tonttikustannustoimikunnassa ja ne perustuvat kunnilta kerättyihin tietoihin vuosittain toteutuneista yksityisten välisistä edustavista pientalotonttikaupoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA hyväksyy hinnat noudatettaviksi valtion tukemassa tuotannossa. Yleiseen hakuun esitettävät erillispientalotontit esitetään hinnoiteltaviksi em. linjauksen mukaisesti siten, että niiden hinta kerrosneliömetriä kohti on vähintään 20 % yli alueen ARA-hinnan. Mikäli kaikki 76 tonttia myydään, kertyy niistä bruttotuloa yhteensä noin 7,41 M€ ja myyntivoittoa noin 6,99 M€.

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 24.2.2014 § 28 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, joita noudatetaan luovutettaessa yleisenä hakuajana ja tarjouskilpailulla omakoti- ja muita enintään kahdelle perheelle osoitettuja tontteja (erillispientalotontteja).

Apulaiskaupunginjohtajan esitys kaupunginhallitukselle on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Kaupunginhallitus 3.3.2014 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys: Päätetään, että luovutettaessa yleisenä hakuajana ja tarjouskilpailulla omakoti- ja muita enintään kahdelle perheelle osoitettuja tontteja (erillispientalotontteja) noudatetaan seuraavia luovutusperiaatteita, luovutushintoja ja luovutusehtoja:

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

Yleisessä haussa ja tarjouskilpailussa olevat pientalotontit luovutetaan noudattaen seuraavia periaatteita:

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. Tarjouskilpailussa olevat tontit myydään korkeimman tarjouksen tehneelle.

2. LUOVUTUSHINTA

Tonttien rakennusoikeudet ovat Hämevaarassa 120–190 kerrosneliömetrin, Ylästössä 170–250 kerrosneliömetrin, Pakkalassa 150–233 kerrosneliömetrin, Ilolassa 141–202 kerrosneliömetrin välillä sekä Vapaalassa 170 kerrosneliömetriä, Ojangossa 160 kerrosneliömetriä ja Vaaralassa 297 kerrosneliömetriä.

Alueellinen kerrosneliömetrihinta on Hämevaarassa 650 euroa/kerrosneliömetri, Vapaalassa 650 euroa/kerrosneliömetri, Ylästössä 700 euroa/kerrosneliömetri, Pakkalassa 550 euroa/kerrosneliömetri, Ilolassa 500 euroa/kerrosneliömetri, Ojangossa 800 euroa/kerrosneliömetri ja Vaaralassa 500 euroa/kerrosneliömetri.

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. Kauppakirja on allekirjoitettava 30.11.2014 mennessä.

Velvoitteet ja luovutuskielto

Tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan (rakennusluvan edellyttämä aloituskokous) rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamisohteiden 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 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 pätevistä ja perustelluista 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

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

Mikäli kaupunki rakentaa tai on rakentanut tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemäriin sekä mahdollisen hulevesiviemäriin tontin rajalle, rakentamisesta ja tarveaineista peritään rakennuskustannusten mukainen maksu.

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 31.12.2014 saakka.

Luovuttamatta jäävät tontit

Mikäli edellä mainituista kaupunginosista jää vuonna 2014 luovuttamatta tontteja, voidaan niitä luovuttaa ns. jatkuvalla myynnillä 31.12.2015 saakka noudattaen luovutusajankohtana voimassa olevia luovutusehtoja ja -hintoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030,
etunimi.sukunimi@vantaa.fi