

Juhlakallion ja Tolsanmäen asemakaava-alueiden erillispientalotonttien haku-, varaus- ja luovutusperusteiden hyväksyminen (kv)

Kunnanhallitus 11.11.2024 § 358

822/10.00.02/2024

| | |
|---------------|--|
| Valmistelija | kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen ja maankäyttöinsinööri Niklas Wickholm etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe) |
| Päätösehdotus | <p>Kunnanjohtaja Sailas Virpi</p> <p>Kunnanhallitus päättää</p> <p>1 esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto vahvistaa Juhlakallion ja Tolsanmäen asemakaava-alueiden rakentamattomille erillispientalotonteille (kaavamääräykset AO tai AO/s) seuraavat haku- ja varausperusteet:</p> <p>1.1 Tonttihaun kohteena olevat tontit laitetaan haettavaksi vähintään yhden kuukauden hakuajalla.</p> <p>1.2 Tontit tarjotaan ostettavaksi tai vuokrattavaksi.</p> <p>1.3 Tontteja voivat hakea täysi-ikäiset luonnolliset henkilöt, jotka eivät ole ostaneet tai vuokranneet kunnalta tonttia viimeisen viiden vuoden aikana tonttihaun päättymispäivästä laskettuna ja joilla ei ole voimassa olevaa tonttivarauksia.</p> <p>1.4 Hakija voi jättää tonttihaussa vain yhden hakemuksen.</p> <p>1.5 Hakemuksella voidaan hakea kaikkia tonttihaun kohteena olevia tontteja hakijan valitsemassa hakujärjestyksessä.</p> <p>1.6 Hyväksytyt hakemukset arvotaan etusijajärjestykseen. Myöhästyneitä hakemuksia ei huomioida.</p> <p>1.7 Tonttihaun arvonnassa etusijajärjestyksessä ensimmäiseksi tulleen hyväksytyt hakemuksen tehneelle hakijalle tarjotaan hänen hakujärjestyksessä ensimmäiseksi valitsemaansa tonttia. Arvonnassa etusijajärjestyksessä toiseksi tulleen hyväksytyt hakemuksen tehneelle hakijalle tarjotaan hänen hakujärjestyksessä valitsemaansa seuraavaa vapaana olevaa tonttia ja niin edelleen.</p> <p>1.8 Loput tonttihaussa arvotut hakemukset, joille ei riitä vapaana olevia tontteja, laitetaan etusijajärjestyksen mukaiseen jonoon.</p> <p>1.9 Hakija voi varata vain yhden tontin.</p> <p>1.10 Osalle tonteista voi rakentaa kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, jos asemakaava sen mahdollistaa (tontilla asemakaavamerkintä ”2 as”). Jos hakija varaa tontin, jolle aikoo rakentaa kaksi asuntoa yhdessä jonkun toisen kanssa, tulee hakijan ilmoittaa kunnalle niiden henkilöiden henkilötiedot, joiden kanssa hän ostaa tai vuokraa tontin ja toteuttaa rakennushankkeen.</p> <p>1.11 Tontinsaajan on varauksen raukeamisen uhalla maksettava eräpäivään mennessä 1 000 euron varausmaksu. Varausmaksu on osa</p> |

kauppahintaa tai maanvuokraa. Jos tontinsaaja ei ole ostanut tai vuokrannut tonttia varausaikana tai jos tontinsaaja peruuttaa varauksensa, ei varausmaksua palauteta.

1.12 Tontin varausaika on puoli vuotta varauspäätöksen lainvoimaisuudesta. Kunta voi harkintansa mukaan perustellusta syystä päättää tontin varausajan jatkamisesta vielä puolella vuodella uutta 1 000 euron varausmaksua vastaan.

1.13 Varauksen peruutus on tehtävä kirjallisesti.

1.14 Varauksen saajalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla rakennushankkeen edellyttämiä maaperä-, pintavaaitus- tai vastaavia tutkimuksia.

1.15 Tontin hallintaoikeus siirtyy varauksen saajalle vasta kauppakirjan tai maanvuokrasopimuksen allekirjoituksella.

2

esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto vahvistaa Juhlakallion ja Tolsanmäen asemakaava-alueiden rakentamattomille erillispientaloteille (kaavamääräykset AO tai AO/s) seuraavat luovutusperusteet:

2.1 Tontit voidaan myydä tai vuokrata.

2.2 Tonteille vahvistetaan liitteen mukaiset myyntihinnat (pääoma-arvot) ja lisäksi ostajalta tai vuokraajalta peritään tontin lohkomismaksuna 780 euroa.

2.3 Vuosivuokra on neljä prosenttia kunnanvaltuuston päättämästä tontin pääoma-arvosta.

2.4 Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran vuokrasopimuksen alkamista seuraavan vuoden alusta lukien.

2.5 Vuokralaisella on oikeus ostaa tonttinsa vuokra-aikana vuokranantajan erikseen päättämällä hinnalla alueen hintatason muuttuessa.

2.6 Tontin rakentamisvelvoiteaika on kolme vuotta. Tontti on rakennettava kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä tai maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuslupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

2.7 Jos ostaja luovuttaa tontin rakentamattomana edelleen, on ostaja velvollinen maksamaan kunnalle sopimussakon, jonka suuruus on 50 % kauppahinnasta.

2.8 Jos vuokraaja luovuttaa vuokraoikeuden rakentamattomana edelleen, on vuokralainen velvollinen maksamaan kunnalle sopimussakon, jonka suuruus on voimassa olevan vuosivuokran määrä kaksitoistakertaisena.

2.9 Jos ostaja ei noudata kauppakirjan mukaista rakentamisvelvoitetta, on ostaja velvollinen maksamaan kunnalle sopimussakon, jonka suuruus on 20 % kauppahinnasta.

2.10 Jos vuokraaja ei noudata maanvuokrasopimuksen mukaista rakentamisvelvoitetta, korotetaan vuokra seuraavan vuoden alusta lukien kaksinkertaiseksi. Sopimussakkoa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

2.11 Kunta voi kuitenkin harkintansa mukaan perustellusta ja painavasta syystä myöntää alennusta sopimussakkoon tai luopua sen perimisestä.

2.12 Muutoin tonttien luovutuksessa käytetään liitteenä olevia kauppaehtoja ja vuokrausehtoja.

2.13 Tontit, jotka jäävät tonttihaun hakuajan jälkeen kokonaan varaamatta, kunta voi myydä tai vuokrata erikseen sitä mukaa, kun ostajia tai vuokraajia ilmaantuu.

3

esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto valtuuttaa yhdyskuntatekniikan johtajan tekemään kauppaehtoihin ja vuokrausehtoihin vähäisiä tarkistuksia.

4

tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Käsittely

Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen esitteli asiaa kokouksessa.

Kunnanvaltuuston puheenjohtaja Tony Björk saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 18.43.

Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja totesi, että keskustelun aikana on tehty muutosehdotuksia seuraavasti:

Matti Kaurilan muutosesitys:

Sopimusluonnos kohta 9 ja päätöskohta 2.6 rakentamisvelvollisuus neljä vuotta kolmen vuoden asemasta

Ostaja sitoutuu rakentamaan kiinteistölle asemakaavan, rakennustapaohjeen, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen neljän (4) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuslupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Muutosehdotusta kannattivat Piia Aallonharja, Anneli Granström, Anna Sahiluoma, Timo Haapaniemi ja Carl-Johan Kajanti.

Muutosehdotusta ei hyväksytty yksimielisesti, joten puheenjohtaja ilmoitti että asiasta on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että asiasta äänestetään niin, että ne jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne jotka kannattavat Matti Kaurilan muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 3 JAA ääntä ja 10 EI ääntä.

Matti Kaurilan muutosehdotus sai enemmän ääniä ja voitti.

JAA äänestivät Ulf Kjerin, Anna Aintila ja Ari Harinen

Ei äänestivät Anna Sahiluoma, Carl-Johan Kajanti, Timo Haapaniemi, Matti Kaurila, Kati Kaihlaranta, Antti Kilappa, Piia Aallonharja, Saara Huhmarniemi, Anneli Granström ja Sanni Jäppinen.

Matti Kaurilan muutosesitys:

Sopimusluonnos kohta 11 Sopimussakot ja päätöskohta 2.7 sopimussakko 30 %. Pois 50 %.

Mikäli ostaja on kohdan 10 rajoituksen vastaisesti luovuttanut kaupan kohteena olevan kiinteistön rakentamattomana edelleen, on ostaja velvollinen maksamaan kunnalle sopimussakon, jonka määrä on 30 % kauppahinnasta.

Muutosesitystä kannattivat Anneli Granström ja Piia Aallonharja.

Muutosehdotusta ei hyväksytty yksimielisesti, joten puheenjohtaja ilmoitti että asiasta on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että asiasta äänestetään niin, että ne jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne jotka kannattavat Matti Kaurilan muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 7 JAA ääntä ja 6 EI ääntä.

Pohjaehdotus sai enemmän ääniä ja voitti.

JAA äänestivät Ari Harinen, Antti Kilappa, Kati Kaihlaranta, Sanni Jäppinen, Anna Aintila, Saara Huhmarniemi ja Ulf Kjerin (äänesti suullisesti)

Ei äänestivät Anneli Granström, Piia Aallonharja, Matti Kaurila, Anna Sahiluoma, Carl-Johan Kajanti ja Timo Haapaniemi

Matti Kaurilan muutosehdotus päätöskohtaan 1.3.:

1.3 Tontteja voivat hakea täysi-ikäiset luonnolliset henkilöt, jotka eivät ole ostaneet tai vuokranneet kunnalta tonttia viimeisen viiden vuoden aikana tonttihaun päättymispäivästä laskettuna ja joilla ei ole voimassa olevaa tonttivarauusta. Mikäli tontteja jää ensimmäisen hakukierroksen jälkeen jakamatta, on myös niillä mahdollisuus ostaa tontteja, jotka ovat ostaneet kunnalta tontteja viimeisen viiden vuoden aikana.

Muutosehdotusta kannattivat Piia Aallonharja ja Timo Haapaniemi.

Muutosehdotusta ei hyväksytty yksimielisesti, joten puheenjohtaja ilmoitti että asiasta on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että asiasta äänestetään niin, että ne jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne jotka kannattavat Matti Kaurilan muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 6 JAA ääntä ja 7 EI ääntä.

Matti Kaurilan muutosehdotus sai enemmän ääniä ja voitti.

JAA äänestivät Ulf Kjerin, Anna Aintila, Ari Harinen, Carl-Johan Kajanti, Kati Kaihlaranta ja Saara Huhmarniemi.

EI äänestivät Sanni Jäppinen, Piia Aallonharja, Antti Kilappa, Anneli Granström, Anna Sahiluoma, Matti Kaurila ja Timo Haapaniemi.

Matti Kaurilan muutosesitys päätöskohta 2.3: Neljän % sijaan viisi %:

Vuosivuokra on viisi prosenttia kunnanvaltuuston päättämästä tontin pääoma-arvosta.

Muutosehdotusta kannattivat Anna Sahiluoma ja Timo Haapaniemi.

Muutosehdotusta ei hyväksytty yksimielisesti, joten puheenjohtaja ilmoitti että asiasta on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että asiasta äänestetään niin, että ne jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne jotka kannattavat Matti Kaurilan muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 9 JAA ääntä ja 4 EI ääntä.

Pohjaehdotus sai enemmän ääniä ja voitti.

JAA äänestivät Ari Harinen, Anneli Granström, Kati Kaihlaranta, Anna Aintila, Carl-Johan Kajanti, Sanni Jäppinen, Ulf Kjerin, Antti Kilappa ja Piia Aallonharja

EI äänestivät Timo Haapaniemi, Saara Huhmarniemi, Matti Kaurila ja Anna Sahiluoma.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

1 esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto vahvistaa Juhlakallion ja Tolsanmäen asemakaava-alueiden rakentamattomille erillispientalotonteille (kaavamääräykset AO tai AO/s) seuraavat haku- ja varausperusteet:

1.1 Tonttihaun kohteena olevat tontit laitetaan haettavaksi vähintään yhden

kuukauden hakuajalla.

1.2 Tontit tarjotaan ostettavaksi tai vuokrattavaksi.

1.3 Tontteja voivat hakea täysi-ikäiset luonnolliset henkilöt, jotka eivät ole ostaneet tai vuokranneet kunnalta tonttia viimeisen viiden vuoden aikana tonttihaun päättymispäivästä laskettuna ja joilla ei ole voimassa olevaa tonttivarauksia. Mikäli tontteja jää ensimmäisen hakukierroksen jälkeen jakamatta, on myös niillä mahdollisuus ostaa tontteja, jotka ovat ostaneet kunnalta tontteja viimeisen viiden vuoden aikana.

1.4 Hakija voi jättää tonttihaussa vain yhden hakemuksen.

1.5 Hakemuksella voidaan hakea kaikkia tonttihaun kohteena olevia tontteja hakijan valitsemassa hakujärjestyksessä.

1.6 Hyväksytyt hakemukset arvotaan etusijajärjestykseen. Myöhästyneitä hakemuksia ei huomioida.

1.7 Tonttihaun arvonnassa etusijajärjestyksessä ensimmäiseksi tulleen hyväksytyt hakemuksen tehneelle hakijalle tarjotaan hänen hakujärjestyksessä ensimmäiseksi valitsemaansa tonttia. Arvonnassa etusijajärjestyksessä toiseksi tulleen hyväksytyt tonttihakemuksen tehneelle hakijalle tarjotaan hänen hakujärjestyksessä valitsemaansa seuraavaa vapaana olevaa tonttia ja niin edelleen.

1.8 Loput tonttihaussa arvotut hakemukset, joille ei riitä vapaana olevia tontteja, laitetaan etusijajärjestyksen mukaiseen jonoon.

1.9 Hakija voi varata vain yhden tontin.

1.10 Osalle tonteista voi rakentaa kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta, jos asemakaava sen mahdollistaa (tontilla asemakaavamerkintä "2 as"). Jos hakija varaa tontin, jolle aikoo rakentaa kaksi asuntoa yhdessä jonkun toisen kanssa, tulee hakijan ilmoittaa kunnalle niiden henkilöiden henkilötiedot, joiden kanssa hän ostaa tai vuokraa tontin ja toteuttaa rakennushankkeen.

1.11 Tontinsaajan on varauksen raukeamisen uhalla maksettava eräpäivään mennessä 1 000 euron varausmaksu. Varausmaksu on osa kauppahintaa tai maanvuokraa. Jos tontinsaaja ei ole ostanut tai vuokrannut tonttia varausaikana tai jos tontinsaaja peruuttaa varauksensa, ei varausmaksua palauteta.

1.12 Tontin varausaika on puoli vuotta varauspäätöksen lainvoimaisuudesta. Kunta voi harkintansa mukaan perustellusta syystä päättää tontin varausajan jatkamisesta vielä puolella vuodella uutta 1 000 euron varausmaksua vastaan.

1.13 Varauksen peruutus on tehtävä kirjallisesti.

1.14 Varauksen saajalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla rakennushankkeen edellyttämiä maaperä-, pintavaaitus- tai vastaavia tutkimuksia.

1.15 Tontin hallintaoikeus siirtyy varauksen saajalle vasta kauppakirjan tai maanvuokrasopimuksen allekirjoituksella.

2

esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto vahvistaa Juhlakallion ja Tolsanmäen asemakaava-alueiden rakentamattomille erillispientalotonteille (kaavamääräykset AO tai AO/s) seuraavat luovutusperusteet:

2.1 Tontit voidaan myydä tai vuokrata.

2.2 Tonteille vahvistetaan liitteen mukaiset myyntihinnat (pääoma-arvot) ja lisäksi ostajalta tai vuokraajalta peritään tontin lohkomismaksuna 780 euroa.

2.3 Vuosivuokra on neljä prosenttia kunnanvaltuuston päättämästä tontin pääoma-arvosta.

2.4 Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran vuokrasopimuksen alkamista seuraavan vuoden alusta lukien.

2.5 Vuokralaisella on oikeus ostaa tonttinsa vuokra-aikana vuokranantajan erikseen päättämällä hinnalla alueen hintatason muuttuessa.

2.6 Tontin rakentamisvelvoiteaika on neljä vuotta. Tontti on rakennettava neljän vuoden kuluessa kaupantekohetkestä tai maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennuslupapäätöksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

2.7 Jos ostaja luovuttaa tontin rakentamattomana edelleen, on ostaja velvollinen maksamaan kunnalle sopimussakon, jonka suuruus on 50 % kauppahinnasta.

2.8 Jos vuokraaja luovuttaa vuokraoikeuden rakentamattomana edelleen, on vuokralainen velvollinen maksamaan kunnalle sopimussakon, jonka suuruus on voimassa olevan vuosivuokran määrä kaksitoistakertaisena.

2.9 Jos ostaja ei noudata kauppakirjan mukaista rakentamisvelvoitetta, on ostaja velvollinen maksamaan kunnalle sopimussakon, jonka suuruus on 20 % kauppahinnasta.

2.10 Jos vuokraaja ei noudata maanvuokrasopimuksen mukaista rakentamisvelvoitetta, korotetaan vuokra seuraavan vuoden alusta lukien kaksinkertaiseksi. Sopimussakkooa tulee maksaa kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

2.11 Kunta voi kuitenkin harkintansa mukaan perustellusta ja painavasta syystä myöntää alennusta sopimussakkoon tai luopua sen perimisestä.

2.12 Muutoin tonttien luovutuksessa käytetään liitteenä olevia kauppaehtoja ja vuokrausehtoja.

2.13 Tontit, jotka jäävät tonttihaun hakuajan jälkeen kokonaan varaamatta, kunta voi myydä tai vuokrata erikseen sitä mukaa, kun ostajia tai vuokraajia ilmaantuu.

3

esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto valtuuttaa yhdyskuntatekniikan johtajan tekemään kauppaehtoihin ja

vuokrausehtoihin vähäisiä tarkistuksia.

4

tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Tiedoksi

tontti- ja paikkatietopalvelut

Selostus

Juhlakallion ja Tolsanmäen asemakaava-alueiden ensimmäiset 21 omakotitonttia voidaan laittaa haettavaksi ensimmäisen urakka-alueen katujen ja muun kunnallistekniikan valmistuttua.

Juhlakallion ja Tolsanmäen asemakaavoissa kaavakartalle merkitylle ohjeelliselle tontille saa rakentaa enintään kaavakartalle merkityn määrän yksiasuntoisia asuinrakennuksia, mikäli kaavakartalla ei ole merkintää saa tontille rakentaa yhden asuinrakennuksen. Asuinrakennuksen rakennusoikeus on enintään 180 k-m². Asuinrakennusta kohti saa rakentaa erillisen syytinkirakennuksen (sivuasunto), enintään 50 k-m², sekä talusrakennuksia 70 k-m². Syytinkirakennusta ei saa lohkoa erilliseksi kiinteistöksi. Yli 2000 m²:n tonteille saa lisäksi rakentaa erillisiä työ- ja toimistotiloja, enintään 50 k-m². Tontin tehokkuusluku on kuitenkin enintään $e=0,20$, mikäli kaavakartalle ei ole toisin merkitty. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta.

Kaavamääräykset ja 26.2.2024 laadittu rakennustapaohje ohjaavat omakotitonttien rakentamista halutun kaupunkikuvallisen ilmeen saavuttamiseksi.

Kunnan luovuttamien omakotitonttien pinta-alat ovat 765 - 2310 m². Osalle tonteista voi rakentaa kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta. Liitteessä esitetyt tonttien myyntihinnat (pääoma-arvot) perustuvat ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioijan tekemään arviokirjaan. Tontin vuosivuokra on neljä prosenttia sen pääoma-arvosta.

Voimassa olevan hallintosäännön mukaan yhdyskuntatekniikan johtaja päättää lainvoimaisten asemakaavojen osalta erillispientalotonttien (AO) myynnistä ja vuokraamisesta valtuuston hyväksymien yleisten periaatteiden mukaisesti ulkopuolisen riippumattoman ammattiarvion tai tarjouskilpailun tai muun selvityksen mukaisella hinnalla tai pääoma-arvolla ja muutoin tavanomaisin ehdoin. Yhdyskuntatekniikan johtaja voi siirtää toimivaltaansa edelleen.

Esityslistan oheismateriaali:

- Kunnan omistamat Juhlakallion ja Tolsanmäen asemakaava-alueiden rakentamattomat omakotitontit kartalla
- Maaperä- ja rakennettavuusselvitys, 14.4.2023
- Rakennustapaohje, 26.2.2024
- Kiinteistöarvio, 25.10.2024

Esityslistan liitteet:

- Myyntihinnat
- Kauppaehdot
- Vuokrausehdot