

Kaupungin rivitalo- ja kerrostalotonttien luovutusperiaatteiden uudistaminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.10.2022 § 143
1314/10.00.02/2022

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Hallintosäännön §:n 78 Mittaustoiminta mukaan rakennus- ja ympäristölautakunnalla on seuraava oikeus: "Asemakaavoitetulla alueella ja sellaisella alueella, jolle on vahvistettu osayleiskaava, olevien tonttien ja tontinosien sekä kaavoitetulla alueella sijaitsevien kerros- ja rivitaloja varten osoitettujen rakentamattomien tonttien myynti ja vuokraus kaupunginvaltuuston vahvistamien perusteiden mukaisesti."

Rivitalo- (AR) ja kerrostalotonteille (AK) on vahvistettu hintahaarukat kaupunginvaltuuston 3.4.2012 §:ssä 41 tekemällä päätöksellä, mutta ei sen tarkempia periaatteita kuin se, että on kyse pelkästään tonttien myynnistä. Tämä on melko suuri ero pientalotonttien (AO ja AP) luovutusperiaatteisiin, joihin vuonna 2015 on lisätty vaihtoehdoksi vuokralle antaminen, ja sittemmin periaatteita on uudistettu viimeksi kaupunginvaltuuston 16.3.2021 §:ssä 14 tekemällä päätöksellä.

Ehdotetaan, että AR- ja AK-tonttien hintahaarukat tarkistetaan ja että vahvistetaan luovutusperiaatteet ja lisätään mahdollisuus myös tonttien vuokralle antamiseen. Kauppakirja- ja vuokrasopimusmallit voidaan tämän jälkeen julkaista kaupungin verkkosivustolla, jolla tontit ovat myynnissä. Tämä tuo avoimuutta ja turvaa rakentajille ja investoijille.

Nykyinen hintahaarukka on 80–250 euroa/k-m². Siihen sisältyy mahdollisuus 200 prosenttia korkeampaan hinnoitteluun, mikäli tontti on erityisen arvokas, sillä on rantaa tai se sijaitsee erityisen keskeisellä paikalla. Loppuhinta voi olla myös korkeampi kuin haarukan korkein hinta, mikäli tarjouskilpailussa tarjotaan korkeampi hinta. Haarukan korkeimman hinnan korottamiselle ei ole painetta, sillä kaikki kaupungin verkkosivuilla nyt myynnissä olevat rivitalotontit on arvioitu haarukan alapäähän. Asia on pikemminkin päin vastoin; jotta saariston tontit saataisiin mukaan, haarukan matalinta hintaa pitäisi laskea. Esimerkkinä Nauvon Ernholmissa myytiin rivitalotontti noin hintaan 60 euroa/k-m².

Riippumattoman arvioijan vuonna 2020 tekemän hintatutkimuksen mukaan kohtuullinen luovutushinta rivitalotonteille olisi 50–120 euroa/k-m². Kaarinassa hintataso oli tuolloin 150–200 euroa/k-m² ja Piikkiössä noin 100 euroa/k-m². Hintahaarukka voisi kuitenkin olla melko leveä, jotta voitaisiin entiseen tapaan huomioida erityisen arvokkaat tontit sekä lisäksi saaristo. Ehdotus on 40–250 euroa/k-m². Mahdollisuus perushinnan korottamiseen edelleen poistettaisiin, koska mahdollisuus korkeampaan loppuhintaan olisi edelleen olemassa tarjouskilpailun kautta, ja erityisen poikkeuksellisista tonteista päättäminen voidaan viedä valtuustoon. Tontinosien hintaa voidaan laskea 50 prosentilla, kuten aikaisemminkin. Yksittäisten tonttien hinnat vahvistetaan voimassa olevan hallintosäännön mukaan rakennus- ja ympäristölautakunnan erillisellä päätöksellä.

Pientalotonttien rakentamisvelvoite perustuu siihen, että asuinrakennus on rakennettava kolmen vuoden kuluessa. Kun on kyse rivi- tai kerrostaloista, rakentamisvelvoite määritellään kokonaisrakennusoikeuden prosenttiosuudella.

Kaupunki käyttää samaa järjestelmää teollisuustonteilla, joiden rakentamisvelvoite perustuu siihen, että 30 prosenttia mahdollisesta rakennusoikeudesta on hyödynnettävä viiden vuoden kuluessa sopimuksen tekemisestä ja että rakentaminen on aloitettava kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen alkamisesta.

Tavallisesti rivitalotontteja luovutettaessa rakennusyrittäjä on kiinnostunut rakentamaan mahdollisimman paljon, joten siihen nähden rakentamisvelvoite voidaan kokea turhaksi. Jos rakentamisvelvoitetta ei kuitenkaan ole, sitä ei voida käyttää perusteena uhkasakolle tai sopimuksen purkamiselle, kun osapuoli ei täytä velvoitetta. Ehdotetaan, että rakentamisvelvoite on 50 prosenttia rakennusoikeudesta ja että rakentamisvelvoite on täytettävä kolmen vuoden kuluessa sopimuksen tekemisestä.

Tonttia ei saa luovuttaa rakentamattomana, mutta jos näin tehdään, sopimuksen tehneelle osapuolelle määrätään uhkasakko, joka vastaa 50 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli tonttia ei rakenneta, tontin haltija maksaa jokaiselta alkavalta vuodelta uhkasakon, joka vastaa 20 prosenttia luovutushinnasta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Muut vuokraehdot noudattaisivat pientaloja koskevia ehtoja sillä erolla, että kyseessä on maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukainen muu asuntoalueen vuokra. Vuokra-aika on 50 vuotta. Indeksiin sidottu vuokra on viisi prosenttia myyntihinnasta. Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti, kun rakentamisvelvoite on täytetty. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei täytetä, tontin haltijalle määrätään jokaiselta alkavalta vuodelta uhkasakko, joka vastaa 10 prosenttia luovutushinnasta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Vuokrasopimus voidaan myös purkaa täyttämättömän rakentamisvelvoitteen seurauksena. Kaikki ehdot löytyvät kaupunkikirjamallista, johon sisältyvät myös ARA-hankkeiden erityisehdot.

Liite

Kaupunkikirja- ja vuokrasopimusmallit

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää muuttaa rivitalo- ja kerrostalotonttien (AR ja AK) luovutusperusteita niin, että kaupunki luovuttaa tontteja myymällä ja vuokralle antamalla, sekä uudistaa hintahaarukan.

Hintahaarukka on 40–250 euroa/k-m².

Lisämaan osalta hinta on 50–100 prosenttia arvosta.

Uudet tontit voidaan myydä tarjosten perusteella, jolloin lähtöhinta vahvistetaan annetuissa rajoissa, mutta lopullinen hinta voi muodostua korkeammaksi. Muut periaatteet oheisen vuokrasopimus- ja kaupunkikirjamallin mukaisesti. Muutokset tulevat voimaan 31.12.2022 jälkeen tehtyihin varauksiin.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Lopullisen päätöksen jälkeen: Kaupungingeodeetti, maanmittaussihtööri, maankäyttöinsinööri, sopimussihtööri