

## Mattilanpellon asemakaava-alueen tonttien hinnoittelu / luovutusehdot

Kaupunginhallitus 08.06.2020 § 150

Kaupunginvaltuusto 1.6.2020 on kokouksessaan hyväksynyt Mattilanpellon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.

Alueen nimeksi on vakiintunut Mattilanniityn asuntoalue ja koko alueelle on meneillään kunnallistekniikan suunnittelu. Teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti kaavan tultua voimaan kunnallistekniikan rakentaminen toteutetaan eteläisellä osalla aluetta loppuvuoden 2020 aikana.

Asemakaavan osalle jolle kunnallistekniikka rakennetaan, voidaan asettaa kortteleissa 221,222,223,224 sekä osa korttelien 218 ja 220 olevat rakennuspaikat myytäväksi heti kun asemakaava alueella on voimassa ja varattavaksi 10.6.2020 alkaen (kokouksessa tehty lisäys).

Asemakaavassa on koko alueelle osoitettu kuuteen asuinpientalojen AO kortteliin yhteensä 21 ohjeellista rakennuspaikkaa ja kolmeen asuinpientalojen AP kortteliin on osoitettu yhteensä 16 ohjeellista rakennuspaikkaa. Tonttijako kortteleissa on ohjeellinen joten muodostettaville rakennuspaikoille on AO kortteleissa mahdollista rakentaa omakotitaloja tai paritaloja ja AP korttelialueille rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja.

Alueeseen rajoittuvalla Hakamäen alueella voimassa olevat myyntihinnat asuinpientalojen (AO) ja erillispientalojen (AP) tonteilla on 15 €/m<sup>2</sup>. Alueet on sijainniltaan ja rakennettavuudeltaan samankaltaisia ja arviolta kunnallistekniikan rakentamiskustannukset ovat samaa suuruusluokkaa, joten on perusteltua että tonttien myyntihinnat vastaavat alueilla toisiaan. Kaupungin yleisten rakennuspaikkojen luovutusehtojen mukaisesti tonttien myyntihintoihin on lisätty kiinteistönmuodostamiskulut 1100 €.

Liitteenä on kartta ja ehdotus tonttien hinnoitteluksi alueella kortteleittain.

**Kaupunginjohtajan ehdotus:** Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä Mattilanniityn rakennuspaikkojen korttelien 221, 222, 223 ja 224 sekä osa korttelien 218 ja 220 (kokouksessa tehty lisäys) hinnoittelun liitteen mukaisesti.
2. antaa Mattilanniityn korttelien 221, 222, 223 ja 224 sekä osa korttelien 218 ja 220 (kokouksessa tehty lisäys) rakennuspaikat varattaviksi 10.6.2020 lähtien.

**Päätös:** Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että vt. kaavoituspäällikkö Seppo Tingvall ja elinvoimajohtaja Pirkko Lindström olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

-----

Elinvoimajaosto 24.05.2022 § 24

Valmistelija

Elinvoimajohtaja Tuija Aro

Mattilanniityn tonttien myymisessä kokeillaan Orivedellä perinteisesti käytetyn varausjärjestelmän asemesta tonttiarvontaa. Tonttiarvonta on kehyskunnissa yleisesti käytetty tapa, jolla pyritään takaamaan ostajille tasapuoliset mahdollisuudet saada haluamansa tontti. Prosessi poikkeaa varausmenetelmästä ja sitä varten tarvitaan uudet tonttien luovutusehdot.

Vs kaavoituspäällikkö Tea Jylhä esittelee ehdotuksen tonttiarvonnan luovutusehdoiksi. Elinvoimajaosto tutustuu ehtoihin ja käy lähetekeskustelun.

Esittelijä	Elinvoimajohtaja Tuija Aro
Päätösehdotus	Elinvoimajaosto tutustuu luovutusehtoihin ja käy lähetekeskustelun pohjaksi hallituksen päätöksenteolle.
Päätös	Elinvoimajaosto tutustui luovutusehtoihin ja kävi lähetekeskustelun.

Elinvoimajaosto esittää kaupunginhallitukselle, että esiteltyjä luovutusehtoja muutetaan seuraavasti:

- Vuokrahinta sidotaan indeksiin.
- Kiinteistön varaamisesta peritään 600 € varausmaksu, josta 500 € hyvitetään kauppahinnassa tai ensimmäisessä vuokrassa.
- Tontin varausaika on 4 kk. Varausaikaa voi jatkaa 4 kk, paitsi jos tontille on kauppaan valmis ostaja. Jatkoajasta laskutetaan 600 €, josta 500 € hyvitetään kauppahinnasta.

-----

Kaupunginhallitus 13.06.2022 § 134  
303/10.02.03/2022

Valmistelija Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Mattilanniityn kunnallistekniikan rakentaminen on käynnissä ja sen rakentamisen ensimmäisen vaiheen on tarkoitus valmistua elokuussa 2022. Uotilantien sekä valmistuvien Mattilanniityntien ja Niittykujan varressa on asemakaavassa 11 erillispientalotonttia (AO) ja 6 asuinpientalotonttia (AP). Toisessa vaiheessa myyntiin saadaan 10 AO ja 10 AP Mattilanniityntien ja Hakamäentien varressa.

Kaupunginhallitus on päättänyt 8.6.2020 § 150 Mattilanniityn tonttien hinnaksi 15 €/m<sup>2</sup>. Tonttien markkinahinta on arvioitu uudelleen toukokuussa 2022. Ulkopuolinen riippumaton arvioitsija on esittänyt lausuntonaan, että alueen tonttien käypä myyntihinta on 15 €/m<sup>2</sup>. Hinnoittelupäätöstä ei siis ole tarpeen muuttaa.

Asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueella (AP) korttelissa 224 suurin sallittu kerrosluku on lu2/3 ja tehokkuus 0,25. AP-korttelissa on mahdollista rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillispientaloja. Erillispientalojen korttelialueella kortteleissa 222 ja 223 suurin sallittu kerrosluku on lu2/3 ja tehokkuus 0,20. Korttelissa 221 tehokkuus on sama, mutta kerrosluku on (1/2)II. Alueella ei ole rakentamistapaohjeita vaan rakentamista ohjaavat kaavamääräykset sekä rakennusjärjestys.

Tontti arvotaan, jos sillä on useampi hakija. Hakemuksia hyväksytään vain 1/ruokakunta. Monipuolisemman asuntotuotannon mahdollistamiseksi AP-korttelin tonttien arvonnassa etusija annetaan mahdollisille rivitalon raken-

tajille, sitten kytkettyjen pientalojen (esim. paritalo) rakentajille ja viimeksi omakotitalon rakentajille.

Tontin hakijan pitää hakuvaiheessa ilmoittaa, haluaako hän ostaa vai vuokrata tontin. Tontin vuokra on 5 % myyntihinnasta eikä vuokratonteilla ole lunastusoikeutta.

Arvonnan jälkeen vapaaksi jääneet tontit tulevat varattaviksi kaupungin yleisten varaus- ja luovutusehtojen mukaisesti.

Hallintosäännön 1.6.2022 42 §:n mukaan kaavoituspäällikkö päättää omakotitalojen ja paritalojen tonttien varaamisesta ja myynnistä. Rivitalotonttien varaamisesta ja myynnistä päättää kaupunginhallitus. Mikäli Mattilanniityn alueelta haetaan tontteja rivitaloille, on perusteltua, että niiden varaukset käsitellään samoin kuin muidenkin alueen tonttien eli päätökset varauksesta ja myynnistä tehdään viranhaltijapäätöksinä. Kaupunginhallitus voi delegoida päätösvaltansa kaavoituspäällikölle.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. Delegoida Mattilanniityn rivitalotonttien varaamista koskevan päätösvaltansa kaavoituspäällikölle.
2. Asettaa haettavaksi korttelissa 221 tontit 1-2, korttelissa 222 tontit 1-6, korttelissa 223 tontit 1-3 sekä korttelissa 224 tontit 1-6.
3. Tonttien myyntihinta on 15 €/m<sup>2</sup> ja vuosivuokran perusteena on 5 % myyntihinnasta. Vuokrahinta sidotaan elinkustannusindeksiin.
4. Tonttien saajat arvotaan, mikäli samaa tonttia hakee useampi kuin yksi hakija. Myös varasijat arvotaan.
5. AP-korttelin tonttien arvonnassa etusijan saavat mahdolliset rivitalon ja sitten kytketyn pientalon rakentajat.
6. Arvonnasta laaditaan pöytäkirja ja kaavoituspäällikkö tekee viranhaltijapäätöksen arvonnassa tuloksista. Kaavoituspäällikkö päättää myös Mattilanniityn tonttien varaamisesta ja myymisestä/vuokraamisesta.
7. Kiinteistön varaamisesta peritään 600 € varausmaksu, josta 500 € hyvitetään kauppahinnassa tai ensimmäisessä vuokrassa. Varausmaksu tulee maksettavaksi viranhaltijapäätöksen tultua lainvoimaiseksi.
8. Jos varaaja peruu varauksen, varausmaksu jää kaupungille varauksesta aiheutuneiden kustannusten korvauksena.
9. Tontin varausaika on 4 kk. Varausaika voi jatkaa 4 kk, paitsi jos tontille on kauppaan valmis ostaja. Jatkoajasta laskutetaan 600 €, josta 500 € hyvitetään kauppahinnasta.
10. Varausta ei voi siirtää kolmannelle osapuolelle eikä varaaja voi vaihtaa varauksen kohdetta.
11. Ostaja vastaa kiinteistönmuodostamiskuluista sekä luovutuksen sivukuluista kuten kaupanvahvistus- varainsiirtovero-, lainhuudatuskustannuksista. Valmiiksi muodostetuista kiinteistöistä kaupunki laskuttaa ostajalta 1100 €.

12. Rakennusvelvoite: Rakennuspaikalle tulee rakentaa asemakaavan mukainen asuinrakennus. Rakennuslupa tulee hakea vuoden kuluessa ja rakentamisen tulee tapahtua kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä.

13. Ostaja ei saa myydä tai luovuttaa kiinteistöä rakentamattomana uudelle ostajalle tai vuokraajalle.

Päätös

Päätösehdotuksen kohdat 1-13 hyväksyttiin.

Merkittiin, että vs. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

-----