

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 27

§ 27

Omakotitonttien luovuttaminen omatoimiseen rakentamiseen vuonna 2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Yli-Panula Antti

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myy tai vuokraa liitteessä mainitut 42 omakotitonttia hakumenettelyllä valittaville yksityishenkilöille tai heidän toimestaan perustettaville asunto-osakeyhtiöille.

1

Tonttien vuosivuokrat ja myyntihinnat ovat liitteessä 1.

Kaupunki myy tai vuokraa liitteen 1 mukaiset tontit. Tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Niillä liitteen 1 mukaisilla tonteilla, jotka vuokrataan, on vuokralaisella oikeus vuokrakauden kuluessa lunastaa tontti. Myyntihinta päätetään tuolloin erikseen.

Kauppahinnat maksetaan kokonaan kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa siten, että ostajan suorittama 2 000 euron varausmaksu otetaan huomioon.

Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä liitteessä 1 mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2022 tammikuun indeksiluku (2074). Vuokraa tarkistetaan 1.1.2024 alkaen kalenterivuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi. Mikäli elinkustannusindeksi nousee vähemmän kuin 1 %, korotetaan vuokraa kuitenkin vuosittain vähintään 1,0 prosentilla (jäljempänä "Minimikorotus"). Vuokralaisen suorittama 2 000 euron varausmaksu hyvitetään ensin maksettavassa vuokrassa tai ensin maksettavissa vuokrissa.

Vuokrakauden aikana perusvuokraan tehdään kaksi tasotarkistusta siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset tehdään vuokraan 1.1.2043 ja 1.1.2063. Tällöin määritettävä vuokran määrä on uusi perusvuokra, jota tarkistetaan edellä kuvatussa kappaleessa todetulla tavalla. Tällöin perusindeksilukuna on vuoden 2042/2062 elinkustannusindeksin keski-indeksi. Indeksikorotus tai minimikorotus tehdään 1.1.2044/1.1.2064 alkaen.

Tontin 45094/4 vuokra-aika päättyy 31.12.2077, tontin 50332/10 vuokra-aika päättyy 31.12.2078, Mäkituvan & Kallvik I asemakaava-alueiden tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2080, tonttien 44156/2, 45092/2 ja Laaksolahti-Jupperi asemakaava-alueen tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2082.

2

Mikäli tontinsaaja luovuttaa tontin tai asunto-osakeyhtiön osakkeet ilman kaupungin lupaa ennen kuin hän on toteuttanut 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä, sitoutuu hän maksamaan kaupungille korvauksen, jonka määrä myytävillä tonteilla on kauppahinnan suuruinen.

Mikäli vuokratontinsaaja luovuttaa tontin tai asunto-osakeyhtiön osakkeet ilman kaupungin lupaa ennen kuin hän on toteuttanut 70 % tontin rakennusoikeuden määrästä, sitoutuu hän maksamaan kaupungille korvauksen, jonka määrä vuokratonteilla on 25-kertainen täysimääräinen vuosivuokra.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja

Kaupunki järjestää arvontaan perustuvan tonttien hakumenettelyn.

Liitteen 1 mukaisista 42 tontista tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Arvonnassa ovat etusijalla espoolaiset hakijat eli ne, joiden väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta on 1.1.2022 lähtien ollut Espoo.

Tämän tonttihaun kautta henkilö voi olla sopijapuolena korkeintaan yhden tontin vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Tontteja varatessa tontinsaajat maksavat 2 000 euron varausmaksun, joka hyvitetään tontin vuokrassa/kauppahinnassa. Jos varaajat eivät allekirjoita luovutussopimuksia heille annettussa määräajassa, he menettävät maksut.

Osaa Kallvik I (Kurttila) ja Laaksolahti-Jupperi, muutos (Laaksolahti) asemakaava-alueiden tonteista ei ole vielä rekisteröity ja osalla näistä tonteista tonttijakoa koskeva päätös ei ole vielä lainvoimainen. Mikäli edellä mainittujen tonttien pinta-alat ja rakennusoikeuden määrät muuttuvat tonttijakojen tai tonttien rekisteröinnin yhteydessä, käytetään vuokran määrinä ja myyntihintoina liitteen 1 mukaisia kerrosneliömetrien yksikköhinnoista muodostuvia vuokran määriä ja myyntihintoja.

Tontinsaajien on allekirjoitettava luovutuskirja tontin varaussitoumuksen asettamassa määräajassa.

Mikäli tontinvarauksia peruuntuu tai maanvuokrasopimuksia puretaan, tulevat vapautuneet tontit uudelleen haettavaksi seuraaviin tonttihakuihin.

Tonttipäällikkö tai lakimies valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävät vuokrasopimukset ja kauppakirjat.

Luovutus päätös on voimassa 02.12.2022 saakka.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Luovutettavat tontit

Kohteet

Luovutettavaksi esitettävistä 42 omakotitontista uusia kohteita ovat Kallvik I (25 tonttia), Mäkituvan (8 tonttia) ja Laaksolahti-Jupperi, muutos (3 tonttia) ja Kurtinmalmin (1 tontti) asemakaava-alueiden tontit. Aiemmista hauista palautuneita kohteita ovat Bassenkylän (1 tontti), Taltrikinmäen (1 tontti), Kallvik I (2 tonttia) ja Muuttolinnunmäki I (1 tontti) asemakaava-alueiden tontit.

Tontit ovat pinta-aloiltaan 547–1100 m² ja rakennusoikeuksiltaan 150–303 k-m². Tonttikohtaiset kaavamerkinnot, pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat liitteessä 1. Kartat tonteista ovat liitteessä 2.

Kaikki luovutettavaksi esitettävät tontit sijaitsevat vahvistetulla asemakaava-alueella ja tontit on rekisteröity lukuun ottamatta osaa Kallvik I ja Laaksolahti-Jupperi, muutos asemakaava-alueiden tonteista.

Kaikkien tonttien ajoyhteydet ja vesihuolto ovat valmiina.

Luovutusmuoto

Esitetään, että liitteen 1 mukaiset tontit myydään tai vuokrataan. Tontinhakijalla on mahdollisuus itse valita, haluaako hän ostaa tai vuokrata tontin.

Niillä liitteen 1 mukaisilla tonteilla, jotka vuokrataan, on vuokralaisella oikeus vuokrakauden kuluessa lunastaa tontti. Myyntihinta päätetään tuolloin erikseen.

Esitetään, että tontin 45094/4 vuokra-aika päättyy 31.12.2077, tontin 50332/10 vuokra-aika päättyy 31.12.2078, Mäkituvan & Kallvik I asemakaava-alueiden tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2080, tonttien 44156/2, 45092/2 ja Laaksolahti-Jupperi asemakaava-alueen tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2082. Em. omakotitonttihaun tonttien asemakaava-alueilta on aiemmissa tonttihauissa luovutettu tontteja, joten on tarkoituksenmukaista laittaa vuokra-ajat päättymään samalle päivämäärälle, kuin aiemmin luovutetuilla tonteilla.

Hinnoittelu

Tonttien myyntihinnat on määritelty tonttikohtaisesti markkinahintaan. Vuosivuokrat on laskettu tonttien pääoma-arvosta 4 %:n mukaan. Esitetyt vuosivuokrat ja myyntihinnat näkyvät liitteessä 1.

Tonteille esitetään 2 000 euron varausmaksua. Varausmaksu hyvitetään vuokrassa/kauppahinnassa. Mikäli kauppa/vuokraus peruuntuu tontinsaajasta johtuvasta syytä, varausmaksua ei palauteta.

Tonttien luovutusperiaatteita

Tontin saantiin oikeutetuiksi esitetään aiempien vuosien tapaan yksityishenkilöitä tai heidän toimestaan hanketta varten perustettavia asunto-osakeyhtiöitä.

Tontinsaajien valinta

Kaupunki järjestää arvontaan perustuvan tonttien hakumenettelyn. Arvonnassa etusijalle esitetään espoolaisia hakijoita (väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta 1.1.2022 lähtien on ollut Espoo). Hakijat pääsevät valitsemaan itselleen tontin arvonnassa mukaisessa järjestyksessä.

Osalle tonteista voi rakentaa useamman kuin yhden asunnon. Sen varalta, että tontinsaaja tontinvalintatilaisuudessa valitsee tontin, jolle hän voi ja haluaa rakentaa vähintään kaksi asuntoa yhdessä jonkun toisen kanssa, hakijaa pyydetään tontin varauksen yhteydessä ilmoittamaan ne henkilöt, joiden kanssa hän vuokraa tai ostaa tontin ja toteuttaa rakennushankkeen.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Liite 1. Taulukko myytävistä tai vuokrattavista tonteista
- 2 Liite 2. Kartat myytävistä tai vuokrattavista tonteista

Oheismateriaali

Tiedoksi