

Pihlajasaaren (25.) kaupunginosan tonttien hinnoittelu ja tonttien luovuttaminen rakennettavaksi Mäkivuotinkujalta

TEKN 09.08.2023 § 164
3686/10.00.02.02/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

25. Pihlajasaaren kaupunginosan uutta asuinalueita koskeva asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2022 ja uusia katuja ja kunnallistekniikkaa on ryhdytty rakentamaan siten, että Mäkivuotinkujan varren tontit olisi mahdollista luovuttaa rakentamiseen syksystä 2023 alkaen. Loppuosa asemakaava-alueesta on tarkoitus toteuttaa vaiheittain lähivuosien aikana. Mäkivuotinkujan varrelle saadaan nyt syksyksi luovutettavaksi 7 kpl omakotitonttia (AO) ja 2 kpl asuinpientalotonttia (AP) hieman tehokkaampaan esim. rivitalorakentamiseen. Pihlajasaaren alueen omakotitontit ovat keskimäärin hieman suurempia kuin muilla asemakaava-alueilla ollen po. Mäkivuotinkujalla 1630 m² – 2121 m². AP- tontit ovat kooltaan 3145 m² ja 3536 m². Asemakaava on ensimmäinen asemakaava Pihlajasaaren alueelle, joten ko. kaupunginosaan on myös määritettävä ja vahvistettava alueen tonttien hinnoittelu.

Tekniset palvelut esittää, että ilmoitetaan liitekartan mukaiset Pihlajasaaren uuden asemakaavan kortteleiden 9-12 omakoti- ja pientalotontit (AO ja AP) Mäkivuotinkujan varrelta yleisesti haettavaksi syksyn 2023 aikana.

Pihlajasaarta lähinnä olevilla asuinalueilla kuten Färimäen, Kivirannan, Kokkokankaan, Luotomäen, Kallioputaan ja Palosaaren asemakaava-alueilla tonttien hinnat on 10,301 e/m². Etäisyyksiltään palveluihin ja keskustaan Pihlajasaaren alue on vastaava kuin esim. Färimäen ja ns. Ainolanvainion alue Kokkokankaalla, kuten oletettavasti perustamisolosuhteetkin. Näiltä alueilta on myös valtaosa viime vuosien tontinluovutuksista tehty.

Tekniset palvelut esittääkin, että teknisten palvelujen lautakunta esittää 25. Pihlajasaaren tonttihinnoittelun vahvistettavaksi kaupunginvaltuustolle siten, että erillispientalojen (AO) eli käytännössä omakotitonttien tonttien myyntihinta on 10,301 e/m² ja asuinpientalojen (AP) eli lähinnä yhtiömuotoiseen rakentamiseen tarkoitettujen tonttien myyntihinta olisi 10,830 e/m² eli hinnoittelu olisi sama, kuin em. muillakin asemakaava-alueilla ja hinnoittelu sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2161. Tonttien vuosivuokrat olisivat 5,5 % myyntihinnasta kuten Tornion kaupungissa on kaikkien tonttien osalta ja sidottuna myös elinkustannusindeksin pistelukuun 2161.

Erillispientalotontit (AO) tontit asetetaan yleisesti haettavaksi erikseen määräytyksi ajaksi em. hinnoittelulla 10,301 e/m² vuosivuokran ollessa 5,5 % myyntihinnasta ja tontit jaetaan hakuajan jälkeen järjestettävässä tilaisuudessa. Mikäli tonteille tulee päällekkäisiä hakemuksia, suoritetaan arvonta. Arvonnasta suljetaan pois ammattirakentajat ja sellaiset, jotka ovat viimeisen viiden vuoden aikana jo rakentaneet kaupungilta varaamalleen tontille tai jotka eivät rakenna omaan käyttöön. Tontit vuokrataan aluksi ja tontit on mahdollista lunastaa heti, kun rakentamisvelvoite on täytetty vuokrasopimuksen mukaisesti. Tontille on rakennettava asuinrakennus asuttavaan kuntoon kahden vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta, ellei kaupunki ylivoimaisen esteen takia eri hakemuksesta myönnä vuokramiehelle lykkäystä rakentamisvelvollisuuden

täyttämiseen nähden. Jollei tätä rakentamisvelvollisuutta ole täytetty määräajassa, on kaupungilla oikeus sanoa vuokrasopimus irti. Mikäli tontti lunastetaan kahden vuoden sisällä vuokrasopimuksen allekirjoituksesta, huomioidaan siihen saakka maksetut vuokrat tontinhinnassa.

Tontinvuokraa ja lunastustapauksissa myyntihintaa tarkistetaan teknisten palvelujen lautakunnan 22.3.2000 § 103 päätöksen mukaisesti, mikäli rakennushankkeen aloituskokouksessa tai pohjakatselmuksessa todetaan perustamistason poikkeavan normaalitilanteesta. Vuokramiehen tulee pyytää vuokran tarkistamista.

Asuinpientalotontit 2 kpl (AP), jotka on tarkoitettu lähinnä esim. rivitalorakentamiseen yms. pääasiassa yhtiömuotoiseen rakentamiseen esitetään myös ilmoitettavaksi haettavaksi syksyn 2023 aikana em. hinnoittelulla 10,830 e/m² vuosivuokran ollessa myös 5,5 % myyntihinnasta. Tontteja voi hakea ammattirakentajatkin, joille haku on käytännössä suunnattukin.

Mikäli tonteille tulee päällekkäisiä hakemuksia, tuodaan asia teknisten palvelujen lautakunnan käsiteltäväksi ja tonttien luovutuksista päätetään erikseen joko esim. arvonnalla tai tontinkäyttösuunitelmien perusteella. Muussa tapauksessa tontin luovutukset voidaan tehdä teknisen johtajan viranhaltijapäätöksin. Tontit vuokrataan aluksi ja tontit on mahdollista lunastaa heti, kun rakentamisvelvoite on täytetty vuokrasopimuksen mukaisesti. Tontille on rakennettava asuinrakennus asuttavaan kuntoon kahden vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta, ellei kaupunki ylivoimaisen esteen takia eri hakemuksesta myönnä vuokramiehelle lykkäystä rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen nähden. Jollei tätä rakentamisvelvollisuutta ole täytetty määräajassa, on kaupungilla oikeus sanoa vuokrasopimus irti.

Oheisaineisto	Pihlajasaaren karttaote ja MäkiVuotinkujan luovutettavat tontit
Esittelijä	Tekninen johtaja Kannala Markus
Päätösehdotus	Lautakunta esittää, että Tornion kaupunginvaltuustolle, että se vahvistaa 25. Pihlajasaaren kaupunginosan AO-tonttien myyntihinnaksi em. valmistelun perusteella 10,301 e/m ² ja AP-tonttien myyntihinnaksi 10,830 e/m ² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2161. Lautakunta päättää myös, että tekniset palvelut ilmoittaa 25. Pihlajasaaren kaupunginosan uuden asuinalueen tontit MäkiVuotinkujalta yleisesti haettavaksi syksyn 2023 aikana em. ehdoin ja muutoin Tornion kaupungin käyttämin tontinluovutusehdoin.
Päätös	Hyväksyttiin. _____