

Mynsterin AO-tonttien hinnoittelu ja tontinluovutusehdot määräaikaista tonttikampanjaa varten

Kaupunginhallitus 08.04.2024 § 108
111/10.00.02.00/2024

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Katariina Viiri, puh. 0400 134 957 ja kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, puh. 0400 134 718

Mynsterissä Sikatorintien pohjois- ja itäpuolen omakotitaloalueiden asemakaavat on hyväksytty valtuustossa 11.6.2007 ja 10.8.2005. Viime vuodet ovat olleet haastavia rakentajille, ja tonttikysyntä on ollut hiljaista.

Maaliskuussa 2024 Mynsterissä Sikatorintien ulkokaarteessa sijaitsevista omakotitonteista on myymättä 24, joista kaksi on varattuja. Vapaat tontit sijaitsevat Holmantien, Palokankaantien, Töykäntien, Putipaaluntien, Juurakkopolun ja Koivuniitynkujan varsilla. Kunnallistekniikka on rakennettu koko alueelle. Mynsterin alueella myynnissä olevien AO-tonttien maapohjan hinnat vaihtelevat välillä 5 295–9 930 €/tontti. Kaupanteon yhteydessä perittävät muut kustannukset vaihtelevat välillä 4 420–4 730 €/tontti. Kaupanvahvistajan palkkio on 128 euroa kauppakirjaa kohden. Yhdessä nämä ostajan maksettavaksi tulevat kustannukset ovat suuruusluokkaa 10 000–15 000 €/tontti.

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Ulvilan väestömäärä on laskeva, ja etenkin ulvilalaisten lasten (0–15 v.) määrä vähenee enemmän suhteessa koko Ulvilan väkimäärään. Vuodelle 2040 laaditun ennusteen mukaan alle 15-vuotiaiden lasten määrä vuoden 2022 vastaavasta lasten määrästä on 67 %. Kaikkien ikäryhmien määrä vuonna 2040 on ennusteen mukaan 83 % vuoden 2022 väkimäärästä. Ulvilan kaupunkistrategian tavoitteena on kääntää asukasmäärän kehitys kasvavaksi – tavoitteena on 13 000 ulvilalaista vuonna 2030.

Viime vuodet ovat olleet haastavia taloudellisesti, mikä on näkynyt rakentamisen määrässä merkittävästi. Tähän haasteeseen Ulvilan kaupunki vastaa aloittamalla tonttikampanjan, jonka tavoitteena on madaltaa kynnystä aloittaa rakennusprojekti ja sijoittua Ulvilaan. Uusien asukkaiden myötä Ulvilan kaupungille tulee koitumaan taloudellista hyötyä mm. verotuksen ja päivittäisasiain kautta, minkä katsotaan olevan pidemmällä aikavälillä merkittävämpää tuloa kaupungille kuin tonttikaupasta syntyvä välitön myyntituotto.

Tonttikampanja on voimassa kesän 2024 ajan, 20.4.–30.9.2024. Tontinluovutusten aikatauluun vaikuttaa mm. kaupunginvaltuuston päätöksen muutoksenhakuaika ja kaupungintalon heinäkuinen sulkua. Kampanja aloitetaan Porin karhuhallissa pidettävistä koti & pihamessuilta 20.–21.4.2024. Kampanja-aikana omakotitontteja myydään yhdellä (1) eurolla. Hinta kattaa sekä maapohjan että muut valtuuston päätöksessä (27.8.2007 § 59) ja kaupunginhallituksen

päätöksessä (19.9.2005 § 337) mainitut muut perittävät kustannukset (suunnittelukustannusten korvaukset, yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannusten korvaukset ja kiinteistönmuodostuskustannusten korvaukset). Ostajalta ei peritä kaupanvahvistajan maksua. Jotta kampanjan hinnoittelu- ja tontinluovutusehtoja voidaan soveltaa, on kaupunginjohtajan kauppaa koskeva viranhaltijapäätös oltava tehtynä kampanja-aikana. Kampanjan päätyttyä voimassa ovat aiemmat valtuuston ja kaupunginhallituksen hinnoittelua ja tontinluovutusehtoja koskevat päätökset.

Tonttikampanjan vauhdittamiseksi kaupunginhallitukselle esitetään lisäksi tonttikampanjasta tontin hankkineille robottiruohonleikkurin tai valinnaisesti robotti-imurin luovuttamista, kun tontin ostaja täyttää luovutusehtojen mukaisen rakennusvelvoitteen. Tämä sopii hyvin Ulvilan kaupungin automaatio -teemaan.

Yhdenvertaisen kohtelun takaamiseksi kampanja-aika on pitkä ja tonttitarjonta runsas, jolloin mahdollisimman monella on mahdollisuus käyttää tarjous hyväkseen, ja jolloin voidaan katsoa, ettei valtiontukeen verrattavaa etuutta tarjota millekään tietylle taholle. Mynsterin alueella jo tonttivarauksen tehneet otetaan mukaan kampanjaan.

Kampanjassa myynnissä olevat tontit ovat seuraavat:

Tontti	Osoite
346/5	Holmantie 11
346/6	Holmantie 9
346/7	Holmantie 7
346/8	Holmantie 5
345/1	Holmantie 1
346/9	Palokankaantie 2
346/10	Palokankaantie 4
347/1	Palokankaantie 1
347/2	Palokankaantie 3
347/3	Palokankaantie 5
347/5	Töykäntie 12
347/6	Töykäntie 10
347/7	Töykäntie 8
347/8	Töykäntie 6
348/1	Töykäntie 7
350/3	Töykäntie 5 / Kinnarintie 11
350/2	Töykäntie 3
350/4	Putipaaluntie 6
349/3	Sikatorintie 51
342/4	Juurakkopolku 1
341/1	Koivuniitynkuja 2
341/4	Koivuniitynkuja 6
jo varatut tontit:	
348/3	Kinnarinpolku 4
348/6	Kinnarinpolku 2

Kampanjaan kuuluvien tonttien sijoittuminen kartalle on esitettynä oheismateriaalissa.

Tontinluovutusehdot:

- 1) Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajille heti, kun tämän kaupan hyväksymistä tarkoittava kaupunginjohtajan viranhaltijapäätös on saanut lainvoiman ja kauppahinta on maksettu.
- 2) Ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavamääräysten ja rakentamistapaohjeiden mukaisen asuinrakennuksen kolmen vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

Kaupunki voi hakemuksesta merkittävästä syystä pidentää asetettua määräaikaa vuodella.
- 3) Tonttia ei saa luovuttaa edelleen rakentamattomana ilman kunnan suostumusta. Suostumus annetaan hakemuksesta, ja sitä tulee hakea kunnalta ennen kaupantekoa. Tontti tulee luovuttaa kiinteistön alkuperäistä kauppahintaa vastaavaan hintaan. Kunta hyväksyy uuden kauppahinnan ja ostajan. Uutta ostajaa sitoo alkuperäisen kauppakirjan mukainen rakentamisvelvoite.
- 4) Mikäli ostaja rikkoo kohdan 2. rakentamisvelvoitetta tai on kohdan 3. mukaisesti luovuttanut tontin rakentamattomana edelleen, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa.
- 5) Kaupunki voi ostajan pyynnöstä ostaa tontin takaisin samalla kauppahinnalla.
- 6) Kaupan kohde myydään vapaana kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista.
- 7) Tonttiin mahdollisesti kohdistuvista veroista ja muista maksuista vastaa omistusoikeuden siirtymiseen asti myyjä, sen jälkeen ostaja.
- 8) Ostajat ovat tutustuneet myytävää kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuuto- ja kiinteistörekisteriote, rasiustodistus ja kiinteistön karttaote.
- 9) Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa ostaja.
- 10) Vesi-, viemäri-, sähkö- ja puhelinlaitoksen liittymismaksut samoin kuin kulutusmaksutkin asianomaiset laitokset perivät erikseen omien ehtojensa mukaisesti. Tontin ostajien maksettavaksi tulevat myös vesi- ja viemärijohdon rakentamiskustannukset tarkastusputkelta ja venttiililtä eteenpäin.
- 11) Kaupungilla on oikeus sijoittaa tontille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet. Sama oikeus on paikallisella sähkö- ja puhelinlaitoksella.

- 12) Tontilla kasvavia puita ei muualta kuin tontin rakennettavaksi tarkoitetulta osalta saa kaataa ilman kaupungin antamia ohjeita.
- 13) Edellä kohdissa 2–4 ja 9–12 mainitut määräykset on otettava tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskiirjoihin.
- 14) Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtainta omaisuutta eikä sellaisen omaisuuden myynnistä ole tehty erillistä sopimustakaan.
- 15) Tontin hinta muodostuu maapohjan hinnasta, joka on yksi (1) euro per tontti. Muita kustannuksia (suunnittelukustannusten korvaukset, yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannusten korvaukset ja kiinteistönmuodostuskustannusten korvaukset) ei peritä.
- 16) Kaupanvahvistusmaksua ei peritä ostajalta.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että valtuusto päättää vahvistaa tonttikampanjan aikana 20.4.–30.9.2024 luovutettavien Mynsterin asemakaava-alueen AO-tonttien hinnoittelu- ja tontinluovutusehdot edellä esitetyn mukaisesti.</p> <p>Kaupunginhallitus päättää lisäksi, että se luovuttaa jäljempänä tonttikampanjasta tontin hankkineille robottiruohonleikkurin tai valinnaisesti robotti-imurin, kun tontin ostaja täyttää luovutusehtojen mukaisen rakentamisvelvoitteen.</p> <p>Lisäksi kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.</p>
Käsittely	<p>Kaupunginjohtaja teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen:</p> <p>Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että valtuusto päättää vahvistaa tonttikampanjan aikana 20.4.–20.12.2024 luovutettavien Mynsterin asemakaava-alueen AO-tonttien hinnoittelu- ja tontinluovutusehdot edellä esitetyn mukaisesti.</p> <p>Kaupunginhallitus päättää lisäksi, että se luovuttaa jäljempänä tonttikampanjasta tontin hankkineille robottiruohonleikkurin tai valinnaisesti robotti-imurin, kun tontin ostaja täyttää luovutusehtojen mukaisen rakentamisvelvoitteen.</p> <p>Lisäksi kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.</p>
Päätös	<p>Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti muutetun päätösehdotuksen mukaisesti esittää valtuustolle, että valtuusto päättää vahvistaa tonttikampanjan aikana 20.4.–20.12.2024 luovutettavien Mynsterin asemakaava-alueen AO-tonttien hinnoittelu- ja tontinluovutusehdot edellä esitetyn mukaisesti.</p> <p>Kaupunginhallitus päätti lisäksi yksimielisesti, että se luovuttaa</p>

jäljempänä tonttikampanjasta tontin hankkineille
robottiruohonleikkurin tai valinnaisesti robotti-imurin, kun tontin
ostaja täyttää luovutusehtojen mukaisen rakentamisvelvoitteen.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti yksimielisesti tarkastaa pöytäkirjan
tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.