

Harjunpään asemakaava-alueen Kivipellontien tonttien myyntiehdot

Kaupunginhallitus 03.06.2024 § 157

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, puh. 0400 134 718 ja maankäyttöinsinööri Katariina Viiri, puh. 0400 134 957

Harjunpään asemakaava (laajennus) ja asemakaavan muutos on hyväksytty Ulvilan kaupungin valtuustossa 8.2.2016 § 4. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu korttelit 16 (osa), 17, 18 ja kortteli 19 (osa). Alueelta on luovutettavissa seitsemän omakotitonttia. Alueen kunnallistekniikka ja luovutettaville tonteille vievä tie valmistuu syksyyn 2024 mennessä.

Ulvilan keskustaajaman alueelta 2000-luvulla myytyjen omakotitonttien maapohjan neliöhinta on vaihdellut 2,5-7 euron välillä oheisen taulukon mukaan.

Alue	Tontteja	Päätös	€/m ²
Nummela	49	2.2.2000	2,52
Krapisto	36	5.5.2003	5,00 + puusto
Mynsteri I	9	19.5.2003	4,00
Nahkuri	17	19.9.2005	4,50
Mysteri II	19	19.9.2005	4,00
Harjunpää	23	19.9.2005	3,50
Molkkarinmäki	10	19.9.2005	2,00
Mynsteri III	44	27.8.2007	5,00
Leineperi	16	27.8.2007	3,00
Hormisto	6	11.12.2009	7,00
Hormisto	52	11.12.2009	6,00

Tonttien maapohjien hintojen määrittely on vaihdellut asuinalueiden välillä riippuen mm. kaupungin yleisestä hinnoittelulinjauksesta, raakamaan hankintakustannuksista, tonttien rakennettavuusominaisuuksista, alueen sijainnista, yleisestä markkinatilanteesta ja mahdollisista alueen erityispiirteistä.

Harjunpään neljä vapaata omakotitonttia sijaitsee noin kilometrin päässä nyt luovutettavissa olevilta tonteilta. Näiden vapaiden tonttien maapohjan hinta on määritelty hintatasoon 3,5 euroa per m² tontti. Harjunpään alueella tehdyn kauppahintatutkimuksen perusteella Ulvilan kaupungin myymien tonttien neliöhinnat ovat noin kolmanneksen siitä, mitä yksityisten henkilöiden välisten kauppohen neliöhinnat rakentamattomien asemakaavoitettujen tonttien kaupoissa ovat 2000-luvulla olleet.

Nyt luovutettavissa olevat tontit sijaitsevat maakuntakaavassa huomioidussa valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa ympäristössä sekä valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Alueen luovutuskuntoon saattaminen on kustantanut luovutettavien tonttien lukumäärään nähden enemmän kuin muilla Ulvilan asuinpientaloalueilla, mikä johtuu raakamaakaupan kauppahinnasta, infran rakentamisen suurista kustannuksista sekä siitä, ettei rakennetun tien molemmille puolille ole voitu osoittaa pientalotontteja. Kivipellontien jatkeen rakentaminen ja houkuttelevalla paikalla sijaitsevat uudet tontit ovat herättäneet kiinnostusta ja poikineet yhteydenottoja. Rakennettavuudeltaan tontit ovat hyviä ja rakentajalle mahdollisesti edullisempia, sillä rakennuksia ei tarvitse paaluttaa. Tonteilla kasvavasta lehtomaisesta puustosta ei peritä erikseen korvauksia.

Harjunpään luovutettavien tonttien maapohjan hinnaksi esitetään edellä mainituista syistä johtuen 10 euroa/m².

Maapohjan kauppahinnan lisäksi peritään suunnittelukustannusten korvauksena 1 600 euroa, talovesijohdon, taloviemärin sekä sadevesiviemärin rakentamiskustannuksina 1 600 euroa, katuvalaistuksen rakentamiskorvauksena 450 euroa sekä kiinteistönmuodostamiskorvauksena 1 120 euroa.

Liitteessä 1 ovat tonttien myyntihinnat ja muut perittävät kustannukset, ja liitteessä 2 on esitettynä omakotitonttien myynnissä noudatettavat tonttien myyntiehdot. Sijaintikartta on oheismateriaalina.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteiden mukaiset Harjunpään Kivipellontien tonttien myyntiehdot sekä tonttien maapohjien hinnat ja muut perittävät kustannukset.</p> <p>Lisäksi kaupunginhallitus päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.</p>
Päätös	<p>Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteiden mukaiset Harjunpään Kivipellontien tonttien myyntiehdot sekä tonttien maapohjien hinnat ja muut perittävät kustannukset.</p> <p>Lisäksi kaupunginhallitus päätti yksimielisesti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.</p> <p>Esittelytekstissä ollut tekninen virhe korjattiin yksimielisesti.</p>

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteiden mukaiset Harjunpään Kivipellontien tonttien myyntiehdot sekä tonttien maapohjien hinnat ja muut perittävät kustannukset.
Päätös	Valtuusto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti. Päätettiin, että tehdään teknisenä korjauksena Harjunpään Kivipellontien tonttien myyntihinnat -liitteessä olevien tonttinumeroiden korjaus.