

Kunnanhallitus § 38 19.03.2018
Kunnanhallitus § 74 20.05.2019

Sepänpihan alueen tonttien luovutusehdot / luovutusehtojen muuttaminen

128/10.00.02/2018

Kh 19.03.2018 § 38

Nummelan Sepänpihan alueen kaava N 193 etenee hyväksyttäväksi kaavoitus- ja tekniseen lautakuntaan 11.4. Tarkoituksena on asettaa alueen tontit haettavaksi heti kaavan hyväksymisen jälkeen. Alueen kunnallistekniikka toteutetaan kesään 2020 mennessä vaiheittain siten, että tontteja pääsee rakentamaan alustavasti loppusyksyllä 2018.

Kunnalla on alueella omistuksessaan 18 kaavaehdotuksen mukaista omakotitonttia, 2 erillispientalojen tonttia ja 2 rivitalotonttia.

Oheismateriaali - kohteen sijainti opaskartalla
- kaavaehdotus, KaTe 17.1.2017 §2

Valmistelija Petra Ståhl, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 050 576 6256

Esittelijä Kunnanjohtaja

Ehdotus Kunnanhallitus päättää asettaa julkista hakumenettelyä käyttäen myytäväksi Sepänpihan kaava-alueen N 193 tontit kaavan hyväksymisen jälkeen.

Rivitalotontit ja asuinpientalotontit luovutetaan myymällä, omakotitonteissa on myynnin ohella myös vuokrausmahdollisuus.

Haku aika kaikille tonteille on 4 viikkoa. Mikäli hakuajan puitteissa omakotitonttiin kohdistuu useampi hakemus, valitaan tontin saaja arpomalla. Asuinpientalo- ja rivitalotonttien osalta hakijaa pyydetään hakemuksen yhteydessä toimittamaan alustava suunnitelma havainnekuvineen tontin toteuttamistavasta. Mikäli tonttiin kohdistuu hakuajalla useampi hakemus, valitaan tontin saaja alustavan suunnitelman perusteella kunnanhallituksen päätöksellä.

Hakijoiden niin halutessa tontit varataan enintään puolen vuoden ajaksi. Varausaikaa pidennetään, mikäli kunnallistekniikan keskeneräisyyden vuoksi varaajasta riippumattomasta syystä rakentamista ei pääse aloittamaan puolen vuoden varausajan sisällä. Varausmaksu puolen vuoden varausajalta on 500 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa tai ensimmäisen vuoden maanvuokrassa, mutta sitä ei palauteta, jos kauppa tai maanvuokrasopimusta ei varausajan puitteissa synny.

Myyntiin asetettavat omakotitontit:

Käyttötarkoitus	Tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Myyntihinta
AO	270-1	540	100	31 200

AO	270-2	453	100	28 590
AO	270-3	519	100	30 570
AO	270-4	546	100	31 380
AO	271-1	431	100	27 930
AO	271-2	565	100	31 950
AO	271-3	470	100	29 100
AO	369-1	479	100	29 370
AO	369-2	455	100	28 650
AO	369-3	454	100	28 620
AO	369-4	430	100	27 900
AO	369-5	458	100	28 740
AO	370-1	620	120	36 600
AO	370-2	565	120	34 950
AO	370-3	552	120	34 560
AO	370-4	558	120	34 740
AO	370-5	498	100	29 940
AO	370-6	498	100	29 940

Tonttien elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 5 % myyntihinnasta ja vuokra-aika 50 vuotta.

Vuokraaja voi halutessaan lunastaa tontin. Myyntihintana käytetään vuokra-ajan alkamisesta seuraavat viisi (5) vuotta kunnanhallituksen alueelle vahvistamia myyntihintoja. Jos vuokratontti lunastetaan vuokra-ajan alkamista seuraavien viiden vuoden jälkeen, kunnanhallituksen kulloinkin alueelle vahvistamaa myyntihintaa tarkistetaan 10 % alaspäin.

Myyntiin asetettavat asuinpientalotontit:

Käyttötarkoitus	Tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Myyntihinta
AP	270-5	1214	300	87 000
AP	371-1	1377	500	145 000

Myyntiin asetettavat rivitalotontit:

Käyttötarkoitus	Tontti	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Myyntihinta
AR	367-1	1973	1000	195 000
AR	368-1	2268	1100	214 500

Maanvuokrasopimukset tehdään kunnanhallituksen hyväksymän maanvuokrasopimusmallin mukaisilla ehdoilla rakentamisvelvoitteen osalta siten muutettuna, että käyttöönottotarkastus tulee suorittaa ennen kesälle 2020 ajoittuvaa Kotinäyttelyä.

Kauppakirjat tehdään kunnanhallituksen 7.6.2010 hyväksymän kauppakirjamallin mukaisesti rakentamisvelvoitteen osalta siten muutettuna, että käyttöönottotarkastus tulee omakotitalojen osalta suorittaa ennen kesälle 2020 ajoittuvaa Kotinäyttelyä.

Niiden omakotitonttien osalta, jotka jäävät varaamatta varausajan puitteissa, ja joiden luovutus jatkuvan haun perusteella ajoittuu vuoden 2019 jälkeiselle ajalle, noudatetaan maanvuokrasopimusmallin/ kauppakirjamallin mukaista rakentamisvelvoitetta.

Kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtajan myymään/vuokraamaan tontit teknisen ja ympäristökeskuksen valmistelun perusteella edellä mainittujen sopimusmallien mukaisilla ehdoilla yllä esitetyin muutoksin lukuunottamatta niitä asuinpientalotontteja tai rivitalotontteja, joihin on hakuajan puitteissa kohdistunut useampi kuin yksi hakemus. Näiden osalta myyntipäätöksen tekee kunnanhallitus perustuen hakemuksen yhteydessä toimitettuun alustavaan tontin toteuttamissuunnitelmaan.

Kaikki hakuajan jälkeen varaamatta jääneet tontit ja tontit, joiden osalta kauppaa tai vuokrasopimusta ei tehdä varausajan puitteissa, myydään tai vuokrataan jatkuvassa haussa ensimmäiselle varanneelle kunnanjohtajan päätöksellä.

Kauppahinnan lisäksi ostajilta peritään kiinteistönmuodostamisesta aiheutuvat maksut, joiden suuruus määräytyy kaupantekohetkellä voimassa olevan, hyväksytytaksan mukaisesti.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kh 20.05.2019 § 74

Kunnanhallitus on päättänyt 19.3.2018 § 38 Sepänpihan alueen tonttien luovutusehdot.

Sepänpihan alueen tonteista on toistaiseksi luovutettu yhteensä 11 kpl, joista 5 kpl on luovutettu myymällä ja 6 kpl vuokraamalla.

Tonteista on tällä hetkellä varattuina 6 tonttia ja 5 tonttia on varaamatta, mukaan lukien molemmat AR-tontit.

Sepänpihan alueen jätehuolto on suunniteltu järjestettäväksi jätehuoltomääräysten mukaisena jätehuollon yhteenliittymänä, minkä tarkoituksena on mahdollistaa kaikille kiinteistöille myös hyötyjätteiden kerääminen.

Yhteenliittymän puitteissa keräys on tarkoitus järjestää seka- ja biojätteelle sekä kartongille, pakkausmuoville, pakkauslasille, pienmetallille ja keräyspaperille.

Jäteastioiden ja niiden asentamisen kustannukset tulevat jakautumaan rakennusoikeuden perusteella Sepänpihan alueen tontinomistajien / vuokraoikeuden haltijoiden välillä.

Koska kaikkia tontteja ei ole vielä luovutettu, on Vihdin kunnalla keskeinen rooli suunnitellun jätehuoltoratkaisun mahdollistamisessa. Jotta suunniteltu jätehuoltoratkaisu mahdollistuisi, tulisi Vihdin kunnan osallistua jäteasioiden ja niiden

asennuksen investointikustannuksiin niiden tonttien osalta, joita ei ole vielä myyty tai vuokrattu jätehuoltosopimuksen tekohetkellä. Aiheutuneet investointikustannukset peritään edellä mainittujen tonttien osalta niiden luovutusten yhteydessä.

Päätös jätehuollon yhteenliittymän toteutumisesta tehdään yhdessä Sepänpihan alueen tonttien omistajien, vuokraoikeuden haltijoiden sekä luovuttamattomien tonttien osalta Vihdin kunnan kesken 30.6.2019 mennessä.

Oheismateriaali

- Sijainti opaskartalla

Valmistelija

Mika Kukkula, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 467 5227

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää tarkastaa Sepänpihan alueen tonttien myyntiehtoja seuraavasti:

Jätehuollon yhteenliittymän toteutuessa Vihdin kunta perii toteutuneet jäteas-
tioiden ja niiden asennuksesta aiheutuneet investointikustannukset tonttien luovutusten yhteydessä tonttien ostajilta / vuokraajilta siltä osin, kun kunta on osallistunut kustannuksiin yhteenliittymää perustettaessa perustamishetkellä kunkin luovuttamattoman tontin osalta.

Samalla kunta velvoittaa luovutuksen yhteydessä tontin ostajan / vuokraajan liittymään perustettuun yhteenliittymään sekä vastaamaan mahdollisesti vielä laskuttamattomista investointikustannuksista kunnan sijasta.

Mikäli tontti luovutetaan yhteenliittymän perustamisen jälkeen, ennen kuin mitään kustannuksia on syntynyt, veloitetaan tontin ostaja / vuokraaja liittymään yhteenliittymään sekä vastaamaan myöhemmin syntyvistä kustannuksista kunnan sijasta.

Muilta osin kunnanhallituksen 19.3.2018 § 38 tekemän myyntiin asettamispäätöksen mukaiset luovutusehdot säilyvät ennallaan.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.
