

Toivakantie 35-37 AL-tontin (kerrostalotontin) yleisten luovutusehtojen vahvistaminen

Kuymltk 28.06.2023 § 56

Valmistelija

kuntaympäristöjohtaja Jari Lämsä p. 040 630 4035

Toivakan kunta on aiemmin markkinoinut tarjouskilpailulla kerrostalotonttina noin 3000 m² kokoista määräalaa kiinteistöstä Paikkalankangas 850-405-5-664. Tarjouskilpailuun saatiin vuonna 2018 kolme tarjoutta ja tontti päätettiin tuolloin myydä STT-Rakennus Oy:lle 92 500 € kauppahinnalla. (Kunnanhallitus 18.6.2018 § 144).

STT-Rakennus Oy on sittemmin vetäytynyt Toivakan hankkeesta. Tontin myynnistä on tämän jälkeen käyty eri neuvotteluita, mutta tonttia ei ole saatu kaupaksi eikä kerrostalohanke tällä rakennuspaikalla ole edennyt.

Kerrostalotontin myynnin aktivoimiseksi on valmisteltu uutta ehdotusta niin, että Toivakan kunta muodostaa myytävän rakennuspaikan omaksi kiinteistöksen ennen tontin luovutusta. Tontti on tarkoitus laittaa vapaaseen myyntiin varausmenettelyllä siten, että tontille vahvistetaan hinta ja muut yleiset luovutusehdot. Tämän jälkeen tontin markkinointi voisi aktivoitua nykyistä paremmin uudelleen.

Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) sijaitseva tontti muodostetaan noin 3100 m² kokoisesta määräalasta kiinteistöstä Paikkalankangas 850-405-5-664 ja koko kiinteistöstä Vakkahovi 850-405-5-147. Kunta hakee määräalalle omiin nimiin lohkomisen, jossa määräala liitetään kiinteistöön Vakkahovi 850-405-5-147. Tontti sijaitsee osoitteessa Toivakantie 35-37 ja alueella on voimassa asemakaava, jonka tonttijako on ohjeellinen.

Uuden muodostettavan kiinteistön pinta-alaksi tulee noin 4930 m² ja rakennusoikeutta tällä tontilla on 2465 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on viisi.

Hinnoittelun tueksi on tutkittu sopivia vertailuhintoja Jyväskylän ympäristökunnista. Hintaa on verrattu muun muassa Jyväskylän kaupungin Korpilahden hintatasoon (56€/k-m²) sekä Laukaan kunnan kerrostalotonttihintoihin, joissa on tapauskohtaista hajontaa. Toivakan kunnan tonttien yleinen hintataso on kuitenkin edellä mainittuja alueita alhaisempi eikä vertailukauppoja kerrostalontiteista ole. Myöskään rivitalotonttien kauppoja ei Toivakassa ole viime vuosina toteutunut.

Vuonna 2018 tarjouskilpailussa myynnissä olleen rakennuspaikan (pinta-ala noin 3000 m²) rakennusoikeus oli 1500 k-m² ja tuolloin saatu korkein tarjous oli rakennusoikeuteen verrattuna noin 62 €/k-m². Tämä kauppa ei kuitenkaan toteutunut. Seuraavaksi korkein tarjous oli noin 50 €/k-m².

Tuetun asuinrakentamisen osalta tontin myyntihinnaksi esitetään 65 % hintaa nyt vahvistettavasta vapaarahoitteisen tontin myyntihinnasta laskettuna. Ennen tuetun asumisen tontin luovutushinnan vahvistamista, hinnoittelusta pyydetään Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) lausunto.

ARA-tuotannon edellytyksenä ovat kohtuulliset tonttihinnat. ARA hyväksyy tonttihinnan tai vuokran osapäätöksessä. Hyväksymistä ohjaavat alueittain

määriteltävät enimmäistonttihinnat (tonttihintakartat). Ne tarkastetaan yhdessä HSY:n, Uudenmaan liiton sekä kaupunkien ja kuntien kanssa. Niillä alueilla, kuten Toivakassa, missä ei ole ennalta merkitty enimmäistonttihintoja, päätetään kohtuullinen tonttihinta ARA:ssa tapauskohtaisesti.

ARAlta voi etukäteen hakea ennakkoratkaisua enimmäistonttihinnasta. Ennakkoratkaisu on sitova päätös siitä, minkä suuruiset tonttikustannukset ARA hyväksyy osaksi korkotuettavan kohteen rakentamiskustannuksia. Ennakkoratkaisu koskee vain enimmäistonttihintaa, eikä sillä ole suoraan vaikutusta esimerkiksi tuleviin korkotukilainahakemuksiin, jotka ratkaistaan tapauskohtaisesti.

Esityslistan liitteenä on ehdotus Toivakantie 35-37:ään sijoittuvan asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentamiseen soveltuvan tontin yleisistä luovutusehdoista ja hinnasta. Tontille voi asemakaavan mukaisesti sijoittaa esimerkiksi enintään viisikerroksisen asuinkerrostalon.

Esittelijä	Kuntaympäristöjohtaja Jari Lämsä
Päätösehdotus	Kuntaympäristölautakunta päättää hyväksyä osoitteeseen Toivakantie 35-37 muodostettavan AL-tontin yleiset luovutusehdot ja esittää ne edelleen kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi. Tuetun asumisen osalta Toivakan kunta pyytää ARA:lta ennakkoratkaisun enimmäistonttihinnasta tälle rakennuspaikalle.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Kh 31.07.2023 § 168 321/10.00.02/2022	
Valmistelija	Sakari Ainali p. 040 6762338 Kuntaympäristölautakunta on esittänyt kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi liitteen (x) mukaisesti Toivakantie 35-37 AL-tontin uuden muodostamisen ja sen yleiset luovutusehdot. Toivakan kunta muodostaa myytävän rakennuspaikan omaksi kiinteistöksen ennen tontin luovutusta. Tontti laitetaan vapaaseen myyntiin varausmenettelyllä siten, että tontille vahvistetaan tällä päätöksellä hinta ja muut yleiset luovutusehdot. Uuden muodostettavan kiinteistön pinta-alaksi tulee noin 4930 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 2465 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on viisi. Tontin myyntihinta on 98 600 € (eli 40 € / k-m²). Mikäli tontti luovutetaan tuetun asumisen rakentamiseen, tontin myyntihinta on 65 % edellä vahvistetusta hinnasta eli 64 090 €. Vesi- ja jätevesihuollon liittymien yhteenlasketuksi hinnaksi vahvistetaan tälle tontille tapauskohtaisesti määritelty 8 000 euron liittymismaksu (50 % vesi- ja 50 % jätevesiliittymä) Vesi- ja jätevesihuollon liitospiste vahvistetaan tontin rajalle Toivakan kunnan hallintosäännön 63 §:n mukaan omaisuuden luovuttamisesta ja vuokraamisesta päättää kunnanhallitus

Esittelijä	vt kunnanjohtaja Sakari Ainali
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä osoitteeseen Toivakantie 35-37 muodostettavan AL-tontin yleiset luovutusehdot kuntaympäristölautakunnan ehdotuksen mukaisesti. Tuetun asumisen osalta Toivakan kunta pyytää ARA:lta ennakkoratkaisun enimmäistonttihinnasta tälle rakennuspaikalle.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.