

Kahden vierekkäisen tontin luovutusehdot

KHALL 06.06.2016
773/10.00.02/2015

Kunnanhallitus 6.6.2016 § 123

Asikkalan kunnan tontinluovutusehtojen mukaan asuintonttien luovutustapana on tällä hetkellä ostaminen ja vuokraaminen. Tonteilla on rakentamisvelvoite, jonka pituus on kolme (3) vuotta. Tontin ostaja on velvollinen suorittamaan sopimussakkoa 300 % maapohjan hinnasta, mikäli rakennusvelvollisuutta ei ole suoritettu määrääjässä tai tontin ostaja on luovuttanut rakentamattoman tontin kolmannelle osapuolelle sellaisilla ehdoilla, joita kunta ei ole hyväksynyt.

Kunnassa on ilmaantunut kysyntää nykyistä suuremmille asemakaavatonteille.

Peikkomäen alueella on kysytty kahden vierekkäisen tontin ostomahdollisuutta. Nykyiset tontinluovutusehdot eivät mahdollista kahden vierekkäisen tontin myymistä siten, että toinen tontti voidaan jättää rakentamattomaksi.

Tonttien kysyntää voidaan lisätä mahdollisuudella, jossa kaksi vierekkäistä asuintonttia luovutetaan ehdoilla, joista vain toiselle sisältyy rakennusvelvoite. Näin asukkaalle muodostuu suurempi piha-alue.

Eilaiset asemakaava-alueet ja niiden määräykset muodostavat tietynlaista miljöökuvaa, joten kaikilla alueilla kahden tontin luovutusperiaatetta ei tule soveltaa.

Asemakaava-alueilla tonttien hinnoitteluun sisältyy maapohjan hinta, kunnallistekniset kustannukset, vesihuollon tonttijohtovaraus sekä vesi- ja viemäri liittymisvelvoite sekä lohkomisesta aiheutuvat kustannukset. Maksujen suuruuteen vaikuttavat alue, ympäristö, tonttien määrä sekä kunnallisteknisen verkoston laajuus. Edellä mainitut kustannukset jakautuvat jokaisen kaavan mukaisen tontin kesken.

Kunnanhallitus on 21.9.2015 § 261 hyväksynyt Häkälän asemakaava-alueella korttelissa 265 ehdot kahden vierekkäisen omakotitontin (AO) luovuttamisen samalle rakentajalle. Häkälän alueen tontit ovat vielä suurilta osin vapaana, eikä rakentamista ole määrätty niin tiukasti kuin muilla alueilla, joten Häkälän alueella katsottiin olevan mahdollista kokeilla kahden vierekkäisen tontin luovutusta erikseen määräytyillä luovutusehdoilla.

Häkälän korttelissa 265 hyväksynyt luovutusehdot ovat:

- Molempien vierekkäisten tonttien luovutustapa on ainoas taan ostaminen. Rakentamisvelvoite määräytyy toiselle tontille. Rakennettavan tontin maksut ja luovutusehdot määräytyvät alueelle

määritettyjen luovutusehtojen mukaisesti.

Viereiselle tontille ei ole rakentamisvelvoitetta, mutta tontista peritään kauppahinta, tonttijohtovaraus ja kunnallistekniset maksut ja lohkomismaksu, jotka määräytyvät alueelle määritettyjen luovutusehtojen mukaisesti. Vesi- ja viemäri liittymismaksut peritään, jos tontille rakennetaan.

- Kauppakirjassa tulee olla maininta, että rakentamatonta tonttia ei saa myydä edelleen kolmannelle osapuolelle.
- Pitää muut yleiset tonttien luovutusehdot ennallaan.

Kahden vierekkäisen tontin luovuttamisoikeutta ehdotetaan laajennettavaksi kaikille muille alueille, paitsi Pasolanharjuun ja Vaappurantaan, sillä näille alueille halutaan varata mahdollisimman suuri määrä tontteja tarjolle.

Valmistelija/lisätietoja

Kunnanjohtaja Juri Nieminen, puh. 044 778 0210, sähköposti: etunimi.sukunimi@asikkala.fi

Ehdotus:

Kunnanhallitus päättää asuintonttien luovutusehdoista seuraavasti:

1. Kahden vierekkäisen omakotitontin (AO) luovuttaminen samalle rakentajalle on mahdollista muilla asemakaava-alueilla paitsi Pasolanharjun ja Vaappurannan alueilla.
2. Molempien vierekkäisten tonttien luovutustapa on ainoastaan ostaminen. Rakentamisvelvoite määräytyy toiselle tontille. Rakennettavan tontin maksut ja luovutusehdot määräytyvät alueelle määritettyjen luovutusehtojen mukaisesti.

Viereiselle tontille ei ole rakentamisvelvoitetta, mutta siitä peritään kauppahinta, tonttijohtovaraus ja kunnallistekniset maksut ja lohkomismaksu, jotka määräytyvät alueelle määritettyjen luovutusehtojen mukaisesti. Vesi- ja viemäri liittymismaksut peritään, jos tontille rakennetaan.

3. Kauppakirjassa tulee olla maininta, että rakentamatonta tonttia ei saa myydä edelleen kolmannelle osapuolelle.
4. Pitää muut yleiset tonttien luovutusehdot ennallaan.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Asikkalan kunnan myydessään aikaisemmin hyväksytyiltä tonttialueilta viereisen tontin ilman rakentamisvelvoitetta merkitsee Aurinkovuoren Vesi Oy:lle vesi- ja viemäriinjaston maksujen menetystä. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen kaavoitetuille tonttialueille on rakennettu vesihuoltolaitoksen toimesta vesi- ja viemäriinjasto. Linjaston rakentamisesta yhtiölle on muodostunut rakentamiskustannuksia. Yhdenvertaisen kohtelun perusteella vesi- ja viemäriinjastojen liittymämaksut olisivat perittävä, myös tilanteissa, jossa tontille ei ole rakentamisvelvoitettava.

Jos näille viereisille tonteille tulevaisuudessa rakennetaan asuinrakennus tai talousrakennus ja se liittyy vesihuoltolaitoksen verkostoon, niin rakennuksen omistaja tekee vesihuoltolaitosyhtiön kanssa sopimuksen palveluiden tuottamisesta. Myyntitilanteessa, jossa ei ole tiedossa ostettavalle tontille rakennettavan rakennuksen kerrosalaa veloitetaan liittymismaksut < 100 m². Jos tontille rakennetaan tulevaisuudessa, niin samalla tarkistetaan rakennettavan rakennuksen kerrosala ja jos se on enemmän kuin 100 m², niin liittymämaksujen erotukset veloitetaan tontin omistajalta voimassa olevan taksan mukaisesti. Käyttö- ja perusmaksut veloitetaan sopimuksen solmimisen (käyttöpaikan mukaisesti) jälkeen vesihuoltolaitosyhtiön veloitusperusteiden mukaisesti.

Valmistelija	Tekinen johtaja Aki Tiihonen puh. 044 778 0893, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää muuttaa 6.6.2016 tehtyä päätöksestä kohtaa 2 kuulumaan seuraavasti: 2. Molempien vierekkäisten tonttien luovutustapa on ainoastaan ostaminen. Rakentamisvelvoite määräytyy toiselle tontille. Rakennettavan tontin maksut ja luovutusehdot määräytyvät alueelle määritettyjen luovutusehtojen mukaisesti. Viereiselle tontille ei ole rakentamisvelvoitetta, mutta siitä peritään kauppahinta, tonttijohtovaraus ja kunnallistekniset maksut ja lohkomismaksu, jotka määräytyvät alueelle määritettyjen luovutusehtojen mukaisesti. Lisäksi vesi- ja viemäri liittymismaksut peritään myyntitihetkellä vesihuoltolaitoksen veloitusperusteiden mukaisesti.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.