

KLA/1194/53.05/2021

226 § LAMMINRAHKAN TAIKAKUMMUN SEKÄ KORTTELIN 1525 ASUINTONTTIEN VARAUS- JA LUOVUTUSEHDOT SEKÄ HINNOITTELU

Tekninen keskus, geodeetti Juha Iivonen 14.6.2021

Lamminrahkan ensimmäiset asuinkortteleiden varausehdot päätettiin vuoden 2019 lopulla. Varausehdot sisälsivät nyt jo pääosin varatut isot yhtiömuotoiset korttelit sekä huomattavan määrän omakoti- ja kaupunkipientalotontteja. Kyseisistä haettavista asuintonteista ja -kortteleista ainoastaan yksi kerrostalopainotteinen kortteli on tällä hetkellä vielä toimijoiden haettavana.

Ensimmäinen haku oli menestys. Erityisesti omakoti- ja kaupunkipientalotontteja haettiin ennätyksellisen paljon. Kaikki Haltijanmäen alueen pientalotontit, yhteensä 36 kpl, ovat nyt varattuina.

Lamminrahkan infran rakentaminen on edennyt hyvin suunnitellussa aikataulussa. Rakentamisen edetessä on ilmennyt mahdollisuus muodostaa lisää pientalotontteja haettavaksi Taikakummun alueelta. Lisäksi ensimmäisessä hakuvaiheessa ilmeni, että kaikilla keskimääräistä pienemmillä rivitalorakentajilla ei ollut resurssiensa puitteissa mahdollisuutta osallistua isojen korttelikokonaisuuksien hakemiseen. Tähän tilanteeseen vastataan tarjoamalla nyt pienikokoisia yhtiömuotoisia tontteja jaettavaksi arvannon perusteella.

Samassa yhteydessä on tarpeen päättää korttelin 1525 luovutusehdoista. Kortteli 1525 sijaitsee erinomaisella sijainnilla Lamminrahkan keskustan tuntumassa ja YIT:n varaamaa tulevaa kauppakeskittymää vastapäätä. Kaupunki on käynyt aktiivista vuoropuhelua rakentajien kanssa kyseisen vetovoimaisen korttelin luovuttamisesta, ja on ilmennyt, että kortteli sopii asemakaavan puolesta pääosin erinomaisesti puurakentamiseen.

Tonttien ja kortteleiden rakennusoikeuksien vaihdellessa merkittävästi, on aiheellista päättää erilaisista varaus- ja luovutusehdoista alueella kortteleittain ja alueittain. Oheiset alueet on kuvattu liitekartoilla.

Kortteli 1525 (karttaliite 1):

Korttelin varaaminen alkaa syyskuussa 2021 ja päättyy 31.1.2022. Mikäli kortteli jää vapaaksi, järjestetään vastaava vuosittainen hakukierros vuodesta 2022 eteenpäin. Hakijan tulee esittää kirjallisesti visuaalinen ja selkeä tontinkäyttösuunnitelma sekä konseptikuvaus alueen toteuttamiseksi. Konseptikuvauksen tulee sisältää vähintään seuraavat dokumentit ja tiedot:

- Rakentajat/toteuttajat ja talotyyppit
- Vaparaahoitteisen- ja kohtuuhintaisen/tuetun tuotannon osuus
- Rakentamisaikataulu
- Asuntotyyppi- ja kokojakauma
- Pysäköintiratkaisu
- Rakennustekniikka

- Puun osuus rakennusten a) rungosta ja b) julkisivuista (sisältäen parvekkeet)
- Selvitys hiilijalan- ja -kädenjäljestä
- Korttelin palvelut ja arjen helpottaminen
- Selvitys asemakaavanmukaisuudesta: onko ratkaisu asemakaavan mukainen vai poikkeaa joiltain osin
- Kuvaus laatutasosta
- kattomuoto, materiaalit, parvekkeet, yhteistilat, liiketilat
- pihojen toiminnallisuus, vehreys, materiaalit, yhteisöllisyys

Lisäksi edellytetään referenssien esittelyä vastaavan tyyppisistä ja laatutasoltaan vastaavista hankkeista.

Kortteliin tulee toteuttaa vähintään kaksi puukerrostaloa ja korttelin ensimmäisen valmistuvan hankkeen tulee olla puukerrostalo. Korttelin pientalojen tulee olla puurakenteisia.

Hakemukset pisteytetään toimitetun materiaalin perusteella.

Varaus- ja suunnittelu-aika on 2 vuotta varauspäätöksestä. Korttelin varaajan tulee esittää lopulliset suunnitelmat, tonttijako, korttelin rakentajakumppanit sekä esitys rakentamisvelvoitteesta ja sakkokäytännöstä viimeistään 6 kuukautta ennen varausajan päättymistä. Kaikissa tapauksissa vuokrasopimukset tulee allekirjoittaa viimeistään varausajan päättyessä. Rakentamisvelvoite on korkeintaan 3 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja sopimussakon tulee olla vuosivuokran kaksinkertainen määrä vuosittain, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Tontit vuokrataan. Tontin perusvuokra on 5 % tontin päätetystä asuinrakennusoikeuden arvosta. Vuokra-aika on 50 vuotta. Tontit luovutetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkottuina. Tonttien vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuosivuokraa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavaksi.

Tontin vuokraaja sitoutuu ympäristö- ja taideohjelman mukaiseen maksuun alueen ympäristön laadun kehittämiseksi. Taidemaksu on 2% tontin asuinrakennusoikeuden arvosta, ja se maksetaan 30 päivän kuluessa vuokrasopimuksen alkamisesta.

Tontin vuokraaja maksaa Kangasalan Vesi- liikelaitoksen taksojen mukaiset liittymis- ja palvelumaksut vesihuoltoon liittyessään.

Korttelin varausaikaa voidaan jatkaa hyvin perustellun hakemuksen perusteella. Varausaika jatkuu hakemuksen perusteella enintään kaksi vuotta kerrallaan.

Tonttien asuinrakennusoikeuden arvoksi esitetään 240 euroa kerrosneliömetriltä. Hinnoittelu perustuu alueen ammattimaisesti arvioituun markkinahintaan. Mikäli tontti tai tontit luovutetaan valtion tukemaan kohtuuhintaiseen asumiseen, käytetään valtion määrittämää rakennusoikeuden enimmäishinnoittelua alueella.

Taikakummun omakotitontit kortteleissa 1515 ja 1517 (karttaliite 2):

Omakotitonttien haku aika alkaa syyskuussa 2021 ja haku päättyy 1.11.2021. Varausaika on 2 vuotta. Hakuajan jälkeen vapautuvat tontit tulevat jatkuvaan hakuun.

Tontit muodostetaan erikseen päätettävällä sitovalla tonttijaolla omakotitonteiksi. Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet päätetään tekemällä erillinen sitova tonttijako.

Tonttien hinnaksi esitetään ammattimaisesti arvioidun rakennusoikeuden hinnan perusteella 360 euroa kerrosneliömetriltä. 170 kerrosneliömetrin omakotitontilla hinta olisi tällöin 61 200 euroa.

70 % omakotitonteista ainoastaan vuokrataan. Loput tonteista voi ostaa heti tai kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen alkamisesta. Vuokrattaessa tontin perusvuokra on 5 % tontin hinnasta. Vuokra-aika on 50 vuotta. Tontit luovutetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkoittain. Tonttien vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuosivuokraa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavaksi.

Tontin varaamisesta peritään 500 euron varausmaksu, jota ei hyvitetä tontin hinnasta tai palauteta varauksen peruuntuessa.

Tontin vuokraaja/ostaja maksaa Kangasalan Vesi- liikelaitoksen taksojen mukaiset liittymis- ja palvelumaksut vesihuoltoon liittyessään.

Tontit luovutetaan arpomalla.

Taikakummun yhtiömuotoiset tontit kortteleissa 1514, 1515 ja 1516 (karttaliite 3):

Yhtiömuotoisten tonttien haku aika alkaa syyskuussa 2021 ja haku päättyy 1.11.2021. Varausaika on 1,5 vuotta. Hakuajan jälkeen vapautuvat tontit tulevat jatkuvaan hakuun.

Tontit muodostetaan erikseen päätettävällä sitovalla tonttijaolla pientalotonteiksi. Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet päätetään tekemällä erillinen sitova tonttijako.

Tonttien hinnaksi esitetään ammattimaisesti arvioidun rakennusoikeuden hinnan perusteella 240 euroa kerrosneliömetriltä.

Tontit vuokrataan. Vuokrattaessa tontin perusvuokra on 5 % tontin hinnasta. Vuokra-aika on 50 vuotta. Tontit luovutetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkoittain. Tonttien vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuosivuokraa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavaksi.

Tontin vuokraaja maksaa Kangasalan Vesi- liikelaitoksen taksojen mukaiset liittymis- ja palvelumaksut vesihuoltoon liittyessään.

Tontit luovutetaan arpomalla.

Toimivalta

Kangasalan kaupungin hallintosäännön 13 §:n mukaan kaupunginjohtaja päättää tonttien varaamisesta, myymisestä ja vuokralle antamisesta kaupunginhallituksen hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kaupunginjohtaja on siirtänyt päätöksellään 20.1.2021 § 6 toimivaltansa rivi- ja pientalotonttien osalta tontti-insinöörille ja kerrostalotonttien osalta elinympäristöjohtajalle.

Liitteet

Karttaliite 1

Karttaliite 2

Karttaliite 3

Oheismateriaali

Lainvoimainen Lamminrahkan eteläosan asemakaavakartta

Kaupunginjohtaja 16.6.2021

Kaupunginhallitus päättää vahvistaa selostuksen ja liitekarttojen mukaiset tonttien luovutusehdot sekä myyntihinnat.

Kaupunginhallitus 21.6.2021 § 226

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan esityksen.

Tiedoksi: Elinympäristöjohtaja Sirkku Malviala, paikkatiedonkäsittelijä Johanna Leinonen, tontti-insinööri Niina Yli-Olli, kaupunginarkkitehti Mari Seppä, projektipäällikkö Sanna Karppinen

Lisätiedot: geodeetti Juha Iivonen, puh 050 596 9125





