

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 09.11.2020, klo 16:45 - 16:46

Paikka Rykmentinpuiston ruokala, rakennus 48, Rykmentintie

Käsitellyt asiat

§ 440 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 441 Pöytäkirjan tarkastus

§ 442 Asumisen vyöhykehinnoittelu 2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Arto Lindberg, puheenjohtaja
Mika Mäki-Kuhna
Annika Lappalainen
Jani Peltonen
Jouko Riola
Karita Mäensivu
Lilli Salmi
Pasi Huuhtanen
Pekka Heikkinen
Pentti Mattila
Satu Heikkilä
Tuija Reinikainen

Muut saapuvilla olleet

Anu Orava, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Kati Lepojärvi, valtuuston puheenjohtaja
Kim Kiuru, valtuuston 1. varapuheenjohtaja
Kari Kinnunen, valtuuston 2. varapuheenjohtaja
Paula Miettinen, vs. viestintäpäällikkö
Kirsi Kurtti, vs. kunnansihteeri

Poissa

Jussi Salonen
Katja Nordström
Harri Lipasti, kansliapäällikkö

Allekirjoitukset

Arto Lindberg
Puheenjohtaja

Anu Orava
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

12.11.2020

23.11.2020

Lilli Salmi

Jouko Riola

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 23.11.2020.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 440

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, apulaispormestari

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 441

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, apulaispormestari

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet

Katja Nordström ja Lilli Salmi.

Päätös

Valittiin pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet

Jouko Riola ja Lilli Salmi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kunnanhallitus, § 405, 26.10.2020

Kunnanhallitus, § 430, 02.11.2020

Kunnanhallitus, § 442, 09.11.2020

§ 442

Asumisen vyöhykehinnointelu 2021

TUUDno-2020-2139

Kunnanhallitus, 26.10.2020, § 405

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri, tuija.palkki@tuusula.fi

Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö, paivi.hamalainen@tuusula.fi

Tuusulan kunnan päivitetty maapoliittinen ohjelma 2030 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 9.3.2020 § 11. Maapoliittisen ohjelman päivityksen yhteydessä päätettiin siirtyä vyöhykehinnointeluun. Hallintosäännön mukaan asemakaavan mukaisten tonttien hinnoittelusta päättää kunnanvaltuusto.

Kunnan tulee hinnoittelussaan käyttää markkina-arvoa luovuttaessaan alueita, jottei kunta julkisena toimijana vääristä kilpailua sisämarkkinoilla. Valtiontukisäännöksiä on sovellettava myös maankäyttösopimuksissa. (KunL 130 §)

Maapoliittisen ohjelman hyväksymisen yhteydessä valtuusto hyväksyi mahdollisuuden käyttää maankäyttösopimusten hinnoittelussa ulkopuolisten arvioitsijoiden arvioita. Maankäyttösopimuksissa käytetään joko tämän hinnoittelupäätöksen mukaisia hintoja tai sopimusalueilta tilataan 1-3 hinta-arviota ja hinnoittelussa käytetään niiden keskiarvoa ja/tai hintahaarukkaa.

Kunnan tavoitteena on, että kunnalla on hallitun kasvun periaatetta noudattamalla vuosittain tarjottavanaan kuntastrategiaa ja talous- ja toimintasuunnitelmaa vastaavat määrät tontteja ja rakennuspaikkoja luovutettavaksi asunto- ja työpaikkarakentamiseen kaikissa keskuksissa, palvelujen kannalta tarkoituksenmukaisilla ja taloudellisesti edullisilla paikoilla. Linjakkaan, pitkäjänteisen maapolitiikan ja tontinluovutuksen edellytyksenä on avoin ja tasapuolinen hinnoittelu.

Tontteja luovutetaan kaikilta myytävissä olevilta alueilta. Luovutuksia suunniteltaessa huomioidaan kaavatilanteen lisäksi kunnan asuntotuotantotavoitteet, kunnallistekniikan aikataulut ja käytettävissä olevat resurssit.

Valtuusto on aiemmin vahvistanut AO-tonttihinnot vuosittain vuodeksi kerrallaan. Tuottajamuotoisen toteutuksen asuntotonteilla on ollut toistaiseksi voimassa oleva hinnoittelu ja erillisillä kohdekohtaisilla hintapäätöksillä on hinnoiteltu muut näistä poikkeavat kohteet. Asuntorakentamiseen tarkoitettujen tonttien vyöhykehinnointelun on tarkoitus olla voimassa kaksi vuotta kerrallaan, tarpeen vaatiessa se päivitetään aiemmin.

Hinnoittelun valmistelun tueksi tilattiin neljältä kiinteistöarviointikonsultilta vyöhykehinta-arviot kesällä 2020 (Newsec Advisory Finland Oy, Realia management, Maanomistajien arviointikeskus Oy ja GEM property).

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Omakotitonttien hinnoittelu

Omakotitonteille esitetään Kellokoskelle ja Jokelaan yhtä hintavyöhykettä sekä Etelä-Tuusulaan kahta hintavyöhykettä.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeen 1 arvioiden vaihteluväli oli 300 - 550 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 425 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 2 arvioiden vaihteluväli oli 550 - 800 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 600 €/k-m².
- Kellokosken ja Jokelan arvioiden vaihteluväli oli 150 - 290 €/k-m², hinnaksi esitetään 225 €/k-m².

Pohjois-Tuusulan ja Etelä-Tuusulan vyöhykkeen 1 esitetyt hinnat ovat samat kuin vuoden 2020 kiinteähintaisten tonttien hinnat.

Tuottajamuotoisten tonttien hinnoittelu

Valtuusto on 7.11.2016 § 104 hyväksynyt tuottajamuotoisten tonttien luovutushinnat toistaiseksi voimassa olevalla päätöksellä. Vapaarahoitteiseen tuotantoon luovutettavien tonttien hinta oli sidottu ARA:n vahvistamiin tonttihinnoihin, ollen 1,5 x päätöksentekohetken ARA:n vahvistama enimmäistonttihinna. Voimassa olevalla hinnoittelulla osalla alueista hinta jää tämän hetkistä markkinahintaa alemmaksi.

Rivitalotonteille ja tuottajamuotoisille pientalotonteille esitetään Kellokoskelle ja Jokelaan yhtä hintavyöhykettä sekä Etelä-Tuusulaan neljää hintavyöhykettä.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 1 arvioiden vaihteluväli oli 250 - 800 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 500 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 2 arvioiden vaihteluväli oli 250 - 480 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 480 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 3 arvioiden vaihteluväli oli 300 - 450 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 400 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 4 arvioiden vaihteluväli oli 230 - 480 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 375 €/k-m².
- Kellokosken ja Jokelan arvioiden vaihteluväli oli 125 - 320 €/k-m², hinnaksi esitetään 160 €/k-m².

Kerrostalotonteille esitetään Kellokoskelle ja Jokelaan yhtä hintavyöhykettä sekä Etelä-Tuusulaan neljää hintavyöhykettä.

- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 1 arvioiden vaihteluväli oli 200 - 550 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 350 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 2 arvioiden vaihteluväli oli 220 - 400 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 320 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 3 arvioiden vaihteluväli oli 220 - 350 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 300 €/k-m².
- Etelä-Tuusulan vyöhykkeellä 4 arvioiden vaihteluväli oli 200 - 400 €/k-m², vyöhykehinnaksi esitetään 275 €/k-m².

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Kellokosken ja Jokelan arvioiden vaihteluväli oli 75 - 230 €/k-m², hinnaksi esitetään 120 €/k-m².

Kunta pidättää itsellään oikeuden teettää tarvittaessa uuden kohdekohtaisen arvion, jos on syytä olettaa, että tontin arvo poikkeaa merkittävästi vyöhykehinnasta. Jos kunnan tontin luovutuksia suunniteltaessa arvion perusteella määritelty hinta alittaa tämän hinnoittelupäätöksen mukaisen vyöhykehinnan, tuodaan se valtuuston hyväksyttäväksi. Mikäli maankäyttösopimuksen yhteydessä arvion mukaan määritetty hinta eroaa tämän hinnoittelupäätöksen mukaisesta vyöhykehinnasta, hinta hyväksytään kunnanhallituksessa sopimuksen hyväksymisen yhteydessä.

Vuokrattujen asuintonttien lunastushinta

Vuokralaisella on vuokrasopimuksen ehtojen mukaan oikeus lunastaa tontti omaksi vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olleella myyntihinnalla kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä lukien. Tämän jälkeen myytävän vuokratontin käypä hinta seuraa luovutettavien tonttien hinnoittelua.

Kunnanvaltuusto päätti 6.4.2020 § 27, että myös tarjouskilpailutontit on mahdollista vuokrata. Tarjouskilpailutonttien vuokra on 5 % tarjotusta kokonaiskauppahinnasta. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti omaksi tarjoamallaan kokonaiskauppahinnalla kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä lukien. On tarkoituksenmukaista, että tarjouskilpailutonttien lunastushinta kolmen vuoden määräajan umpeuduttua on vähintään alkuperäisen tarjotun kokonaiskauppahinnan mukainen, mutta jos vyöhykehinnoittelun voimassa oleva hinta ylittää tarjotun kokonaiskauppahinnan, käytetään hinnoittelussa lunastushintana vyöhykehintaa.

Etelä-Tuusulassa Pekkolan asemakaava-alueella on asemakaavassa mahdollistettu sivuasunnon rakentaminen erillisen lisärakennusoikeuden perusteella. Sivuasunnon rakentamisen mahdollistavan lisärakennusoikeuden hintana kerrosneliömetriä kohden on pidetty puolta varsinaisen rakennusoikeuden hinnasta lunastushintaa määritettäessä.

Yhteiskäyttöiset LPA- AH-, tms. alueet

Valtuuston 7.11.2016 § 104 hyväksymässä päätöksessä tuottajamuotoisten tonttien luovutushinnoista on päätetty myös, että asemakaavassa myytävää/luovutettavaa tonttia varten merkityt pysäköinti- ja yhteisalueet luovutetaan vastikkeetta, mikäli niille osoitettu rakennusoikeus on enintään 100 k-m². Tämä käytäntö on otettu mukaan myös tähän päätökseen.

Mikäli rakennusoikeutta on enemmän kuin 100 k-m², maankäyttöpäällikkö ja kuntakehitysjohtaja toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttaa ja hinnoittelee yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla.

Yleisten rakennusten korttelialueet

Kuntakehitysjohtaja ja maankäyttöpäällikkö toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttaa ja hinnoittelee yleisten rakennusten korttelialueet yhden tai useamman ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Taideohjelmat

Voimassa olevien taideohjelmien ehdot huomioidaan tontinluovutuksissa.

XS-kaavamuutosten hinnasto

XS-kaavamuutosten hinnastoa käytetään, kun kyseessä on maanomistajan aloitteesta tehtävä kaavamuutos, jolla maanomistajalle tulee lisärakennusoikeutta alle 100 k-m².

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, apulaispormestari

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä oheisen vyöhykehinnittelun. Hinnat tulevat voimaan 1.1.2021 alkaen.
- että tuottajamuotoisen tontin varaamisesta tulee suorittaa varausmaksua 5 % kauppahinnasta ja omakotitontin varaamisesta 1000 €. Varausmaksu hyvitetään myyntihinnasta tai vuokrasta. Mikäli varaus peruuntuu varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta.
- että tontit voidaan laittaa haettavaksi kiinteähintaisena, laatukilpailulla tai myydä /vuokrata hintatarjouskilpailulla vähintään tämän vyöhykehinnittelupäätöksen mukaisilla hinnoilla.
- että asuntotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja vuotuinen vuokra on 5 % kauppahinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksiin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii.
- että yli 3 vuotta voimassa olleiden kiinteähintaisena vuokrattujen tonttien lunastushinta noudattaa lunastushetkellä kulloinkin voimassa olevaa vyöhykehinnittelua, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu.
- että yli 3 vuotta voimassa olleiden tarjouskilpailulla vuokrattujen tonttien lunastushinta on vähintään alkuperäisen tarjouksen mukainen kokonaiskauppahinta tai vyöhykehinta mikäli se ylittää alkuperäisen tarjouksen, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu.
- että Etelä-Tuusulassa Pekkolan asemakaava-alueella on asemakaavassa mahdollistettu sivuasunnon rakentaminen erillisen lisärakennusoikeuden perusteella. Sivuasunnon rakentamisen mahdollistavan lisärakennusoikeuden hintana kerrosneliömetriä kohden voidaan pitää puolta varsinaisen rakennusoikeuden hinnasta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- että yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, jotka on asemakaavassa osoitettu myytävää/vuokrattavaa tonttia varten luovutetaan vastikkeetta, mikäli niille on osoitettu rakennusoikeutta enintään 100 k-m².
- oikeuttaa maankäyttöpäällikön ja kuntakehitysjohtajan toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttamaan/hinnoittelemaan yleisten rakennusten korttelialueet ja yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, joille on osoitettu rakennusoikeutta yli 100 k-m², ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla.
- periä tontin luovutusten yhteydessä kiinteistönmuodostus- ja toimitusmaksuja sopimuskentekohetkellä voimassa olevan valtuuston hyväksymän kiinteistötoimitustaksan mukaisesti.
- lisäksi peritään tonttiliittymän ja tonttikohtaisten vesihuoltojohtojen rakentamisesta aiheutuneet kustannukset tehtyjen rasitesopimusten mukaisesti niiltä kiinteistöiltä, joita asia koskee.
- että vyöhykehinnoittelusta poiketen Anttilanranta-nimisellä asemakaava-alueella
 - seuraavien kortteleiden AO-tonttien pohjahinta on 700 e/k-m²:
 - kortteli 8093 tontit 4, 7 ja 8
 - kortteli 8090 tontit 2, 4 ja 5
 - kortteli 8089 tontti 1
 - seuraavien kortteleiden AO-tonttien pohjahinta on 600 e/k-m²:
 - kortteli 8089 tontit 3, 4 ja 6
- että tämä päätös korvaa toistaiseksi voimassaolevan valtuuston 7.11.2016 § 104 päätöksen tuottajamuotoisten tonttien luovuttamisesta.
- että tämä päätös on voimassa siihen asti, kun uusi vyöhykehinnoittelu hyväksytään, kuitenkin enintään 31.12.2022 asti.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

- ottaa asian 9.11.2020 pidettävän valtuuston kokouksen esityslistalle
- tehdä ehdotuksensa valtuustolle 2.11.2020 pidettävässä kunnanhallituksen kokouksessa.

Maankäyttöpäällikkö Päivi Hämäläinen selosti asiaa.

Kunnanhallitus, 02.11.2020, § 430

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuija Palkki, maankäyttöinsinööri, tuija.palkki@tuusula.fi

Ehdotus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Esittelijä: Arto Lindberg, apulaispormestari

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- hyväksyä oheisen vyöhykehinnittelun. Hinnat tulevat voimaan 1.1.2021 alkaen
- että tuottajamuotoisen tontin varaamisesta tulee suorittaa varausmaksua 5 % kauppahinnasta ja omakotitontin varaamisesta 1000 €. Varausmaksu hyvitetään myyntihinnasta tai vuokrasta. Mikäli varaus peruuntuu varauksen saajan toimesta, varausmaksua ei palauteta
- että tontit voidaan laittaa haettavaksi kiinteähintaisena, laatukilpailulla tai myydä /vuokrata hintatarjouskilpailulla vähintään tämän vyöhykehinnittelupäätöksen mukaisilla hinnoilla
- että asuntotonttien vuokra-aika on 50 vuotta ja vuotuinen vuokra on 5 % kauppahinnasta sidottuna vuokrasopimuksen allekirjoitusvuotta edeltävän kalenterivuoden keskimääräiseen elinkustannusindeksiin pistelukuun siten kuin voimassa oleva laki sallii
- että yli 3 vuotta voimassa olleiden kiinteähintaisena vuokrattujen tonttien lunastushinta noudattaa lunastushetkellä kulloinkin voimassa olevaa vyöhykehinnittelua, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu
- että yli 3 vuotta voimassa olleiden tarjouskilpailulla vuokrattujen tonttien lunastushinta on vähintään alkuperäisen tarjouksen mukainen kokonaiskauppahinta tai vyöhykehinta mikäli se ylittää alkuperäisen tarjouksen, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta sovittu.
- että Etelä-Tuusulassa Pekkolan asemakaava-alueella on asemakaavassa mahdollistettu sivuasunnon rakentaminen erillisen lisärakennusoikeuden perusteella. Sivuasunnon rakentamisen mahdollistavan lisärakennusoikeuden hintana kerrosneliömetriä kohden voidaan pitää puolta varsinaisen rakennusoikeuden hinnasta
- että yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, jotka on asemakaavassa osoitettu myytävää/vuokrattavaa tonttia varten luovutetaan vastikkeetta, mikäli niille on osoitettu rakennusoikeutta enintään 100 k-m²
- oikeuttaa maankäyttöpäällikön ja kuntakehitysjohtajan toimivaltansa rajojen mukaisesti luovuttamaan/hinnoittelemaan yleisten rakennusten korttelialueet ja yhteiskäyttöiset LPA- ja AH-alueet, joille on osoitettu rakennusoikeutta yli 100 k-m², ulkopuolisen hinta-arvioitsijan määrittämällä markkinahinnalla
- periä tontin luovutusten yhteydessä kiinteistönmuodostus- ja toimitusmaksuja sopimuskentekohetkellä voimassa olevan valtuuston hyväksymän kiinteistötoimitustaksan mukaisesti
- lisäksi peritään tonttiliittymän ja tonttikohtaisten vesihuoltojohtojen rakentamisesta aiheutuneet kustannukset tehtyjen rasitesopimusten mukaisesti niiltä kiinteistöiltä, joita asia koskee
- että vyöhykehinnittelusta poiketen Anttilanranta-nimisellä asemakaava-alueella
 - seuraavien kortteleiden AO-tonttien pohjahinta on 700 e/k-m²
 - kortteli 8093 tontit 4, 7 ja 8
 - kortteli 8090 tontit 2, 4 ja 5
 - kortteli 8089 tontti 1

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- seuraavien kortteleiden AO-tonttien pohjahinta on 600 e/k-m²
 - kortteli 8089 tontit 3, 4 ja 6
- että tämä päätös korvaa toistaiseksi voimassaolevan valtuuston 7.11.2016 § 104 päätöksen tuottajamuotoisten tonttien luovuttamisesta
- että tämä päätös on voimassa siihen asti, kun uusi vyöhykehinnointelu hyväksytään, kuitenkin enintään 31.12.2022 asti

—
Puheenjohtajan avattua asiassa keskustelun, Mika Mäki-Kuhna Pasi Huuhtasen ja Pentti Mattilan kannattamana esitti, että asia palautetaan kuntakehityslautakuntaan valmisteltavaksi.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti

- jättää asian pöydälle ja pyytää asiassa kuntakehityslautakunnan lausunnon.
-

Kunnanhallitus, 09.11.2020, § 442

Liitteet

1 Asumisen vyöhykehinnointelu 2021, khall 9.11.2020

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, apulaispormestari

Kunnanhallitus päättää

- ottaa asian pois valtuuston 9.11.2020 esityslistalta
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§440, §441, §442

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.