

## Godkännande av grunderna för ansökan om, reservering av och överlåtelse av tomter för fristående småhus i Festbergets och Tollsbackens detaljplaneområden (fge)

Kommunstyrelsen 11.11.2024 § 358

822/10.00.02/2024

Beredare	kommungeodet Otso Kärkkäinen och markanvändningsingenjör Niklas Wickholm, <a href="mailto:fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi">fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi</a> , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas  Kommunstyrelsen beslutar  1 föreslå kommunfullmäktige att kommunfullmäktige bekräftar följande grunder för ansökan om och reservering av obebyggda tomter för fristående småhus (planbestämmelserna AO eller AO/s) i Festbergets och Tollsbackens detaljplaneområden:  1.1 De tomter som är föremål för ansökan utlyses med minst en månads ansökningstid.  1.2 Tomterna bjuds ut till försäljning eller utarrendering.  1.3 Tomter kan sökas av fysiska personer som fyllt 18 år och som under de senaste fem åren räknat från sista dagen i tomtansökningsomgången varken har köpt eller arrenderat någon tomt av kommunen och som inte har någon gällande tomtreservering.  1.4 Under en tomtansökningsomgång kan sökanden lämna in bara en ansökan.  1.5 På samma ansökan kan sökanden söka alla de tomter som är föremål för tomtansökan i den ansökningsordning som hen valt.  1.6 Prioritetsordningen av de godkända ansökningarna lottas ut. Försenade ansökningar beaktas inte.  1.7 Den sökande som lämnat in en godkänd ansökan som kommit på första plats i prioritetsordningen vid utlottningen i tomtansökningsomgången erbjuds den tomt som hen satt som första alternativ. Den sökande som lämnat in en godkänd tomtansökan som kommit på andra plats i prioritetsordningen vid utlottningen erbjuds nästa lediga tomt som hen valt och så vidare.  1.8 Resten av de ansökningar som lottats ut i tomtansökningsomgången och för vilka inga lediga tomter räcker till ställs i kö enligt prioritetsordningen.  1.9 Sökanden kan reservera bara en tomt.  1.10 På en del av tomterna kan man bygga två enbostadsbyggnader, om detaljplanen tillåter detta (då har tomten detaljplanebeteckningen "2 as"). Om sökanden reserverar en tomt på vilken hen tänker bygga två bostäder tillsammans med någon annan ska sökanden meddela kommunen personuppgifterna för de personer med vilka hen köper eller arrenderar

tomten och genomför byggnadsprojektet.

1.11 En tomtförvärvare måste med risk för utlöpande av reservationen före utsatt tid betala en reserveringsavgift om 1 000 euro. Reserveringsavgiften är en del av köpesumman eller arrendeavgiften. Om tomtförvärvaren inte har köpt eller arrenderat tomten under reserveringstiden eller om tomtförvärvaren återtar sin reservering återbetalas reserveringsavgiften inte.

1.12 Reserveringstiden för en tomt är ett halvt år efter att beslutet om reservering vunnit laga kraft. Kommunen kan enligt sin prövning av motiverade skäl besluta förlänga reserveringstiden för en tomt med ytterligare ett halvt år mot en reserveringsavgift på 1 000 euro.

1.13 Återkallande av reservering ska göras skriftligen.

1.14 Den som fått reserveringen rätt att på tomten som reserveras utföra jordmåns-, nivåmätnings- eller motsvarande undersökningar som fordras av byggnadsprojektet.

1.15 Besittningsrätten till tomten övergår till den som fått reserveringen först med underskrift på köpebrevet eller arrendeavtalet.

## 2

föreslå kommunfullmäktige att kommunfullmäktige bekräftar följande grunder för överlåtelse av obebyggda tomter för fristående småhus (planbestämmelserna AO eller AO/s) i Festbergets och Tollsbackens detaljplaneområden:

2.1 Tomterna kan säljas eller arrenderas ut.

2.2 För tomterna fastställs försäljningspriser enligt bilagan (kapitalvärdena) och av köparen eller arrendatorn tas ut en styckningsavgift på 780 euro.

2.3 Årsarrendet är fyra procent av det av kommunfullmäktige fastställda kapitalvärdet för tomten.

2.4 Arrendet knyts till levnadskostnadsindex (1951:10=100) och arrendet justeras första gången från och med början av året efter att arrendeavtalet börjat.

2.5 Arrendatorn har rätt att under arrendetiden köpa sin tomt till det pris som arrendegivaren separat fastställt när prisnivån i området förändras.

2.6 Byggförpliktelsestiden på tomten är tre år. Tomten ska bebyggas inom tre år efter tidpunkten för köpet eller undertecknandet av arrendeavtalet till den färdighetsgrad att byggnadstilsynsmyndigheten där kan utföra en godkännande syn för ibruktage av fastigheten som bygglovsbeslutet förutsätter.

2.7 Om köparen överlåter tomten vidare obebyggd är köparen skyldig att betala kommunen ett avtalsvite som är 50 % av köpesumman.

2.8 Om arrendatorn överlåter arrenderätten vidare obebyggd är arrendatorn skyldig att betala kommunen ett avtalsvite vars belopp är tolv gånger det gällande årsarrendet.

2.9 Om köparen inte följer byggförpliktelsen enligt köpebrevet är köparen

skyldig att betala kommunen ett avtalsvite som är 20 % av köpesumman.

2.10 Om arrendatorn inte följer byggförpliktelsen enligt arrendeavtalet fördubblas arrendet från och med början av följande år. Avtalsvite ska dock betalas för högst fem år.

2.11 Kommunen kan ändå enligt eget övervägande och på motiverade och vägande grundre bevilja sänkning av avtalsvitet eller avstå från att uppbära det.

2.12 I övrigt tillämpas vid överlåtelse av tomter de köpevillkor och arrendevillkor som ingår som bilaga.

2.13 Kommunen kan allteftersom köpare eller arrendatorer anmäler sig separat sälja eller utarrendera tomter som efter att ansökningstiden gått ut inte helt är reserverade.

3

föreslå kommunfullmäktige att fullmäktige befullmäktigar direktören för samhällsteknik att göra smärre justeringar i köpevillkoren och arrendevillkoren.

4

justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.

Behandling

Direktör för samhällsteknik Anna-Kaisa Kauppinen presenterade ärendet vid sammanträdet.

Kommunfullmäktiges ordförande Tony Björk anlände till sammanträdet under behandlingen av denna paragraf kl. 18.43.

Ordföranden förklarade diskussionen avslutad och konstaterade att det under diskussionen hade lämnats ändringsförslag enligt följande:

**Matti Kaurilas ändringsförslag:**

Avtalsutkastets punkt 9 och beslutspunkt 2.6: byggskyldigheten ändras till fyra år istället för tre år

Köparen förbinder sig att på fastigheten bygga en bostadsbyggnad enligt detaljplan, bygganvisning, byggnadsordning och godkända ritningar inom fyra (4) år från tidpunkten för köpet till den färdighetsgrad att byggnadstillsynsmyndigheten där kan utföra en godkännande syn för ibruktagande av fastigheten som bygglovsbeslutet förutsätter.

Ändringsförslaget understöddes av Piia Aallonharja, Anneli Granström, Anna Sahiluoma, Timo Haapaniemi och Carl-Johan Kajanti.

Ändringsförslaget godkändes inte enhälligt, så ordföranden konstaterade att man måste rösta om saken.

Ordföranden föreslog att man röstar om ärendet så att de som understöder utgångsförslaget röstar "ja" och de som understöder Matti Kaurilas ändringsförslag röstar "nej".

Omröstningspropositionen godkändes.

Vid omröstningen gavs 3 ja-röster och 10 nej-röster.

Matti Kaurilas ändringsförslag fick fler röster och vann.

Ja röstade Ulf Kjerin, Anna Aintila och Ari Harinen

Nej röstade Anna Sahiluoma, Carl-Johan Kajanti, Timo Haapaniemi, Matti Kaurila, Kati Kaihlaranta, Antti Kilappa, Piia Aallonharja, Saara Huhmarniemi, Anneli Granström och Sanni Jäppinen.

**Matti Kaurilas ändringsförslag:**

Avtalsutkastets punkt 11 Avtalsvite och beslutspunkt 2.7: avtalsvite 30 %. 50% bort.

Om köparen i strid med begränsningen i punkt 10 har överlåtit den fastighet som är föremål för köpet obebyggd vidare, är köparen skyldig att betala kommunen ett avtalsvite vars belopp är 30 procent av köpesumman.

Förslaget understöddes av Anneli Granström och Piia Aallonharja.

Ändringsförslaget godkändes inte enhälligt, så ordföranden konstaterade att man måste rösta om saken.

Ordföranden föreslog att man röstar om ärendet så att de som understöder utgångsförslaget röstar "ja" och de som understöder Matti Kaurilas ändringsförslag röstar "nej".

Omröstningspropositionen godkändes.

Vid omröstningen gavs 7 ja-röster och 6 nej-röster.

Utgångsförslaget fick fler röster och vann.

Ja röstade Ari Harinen, Antti Kilappa, Kati Kaihlaranta, Sanni Jäppinen, Anna Aintila, Saara Huhmarniemi och Ulf Kjerin (röstade muntligt)

Nej röstade Anneli Granström, Piia Aallonharja, Matti Kaurila, Anna Sahiluoma, Carl-Johan Kajanti och Timo Haapaniemi.

**Matti Kaurilas ändringsförslag till beslutspunkt 1.3:**

1.3 Tomter kan sökas av fysiska personer som fyllt 18 år och som under de senaste fem åren räknat från sista dagen i tomtansökningsomgången varken har köpt eller arrenderat någon tomt av kommunen och som inte har någon gällande tomtreservering. Om det finns kvar tomter efter den första ansökningsomgången, har också de möjlighet att köpa tomter som har köpt tomter av kommunen under de senaste fem åren.

Ändringsförslaget understöddes av Piia Aallonharja och Timo Haapaniemi,

Ändringsförslaget godkändes inte enhälligt, så ordföranden konstaterade att man måste rösta om saken.

Ordföranden föreslog att man röstar om ärendet så att de som understöder utgångsförslaget röstar "ja" och de som understöder Matti Kaurilas ändringsförslag röstar "nej".

Omröstningspropositionen godkändes.

Vid omröstningen gavs 6 ja-röster och 7 nej-röster.

Matti Kaurilas ändringsförslag fick fler röster och vann.

Ja röstades av Ulf Kjerin, Anna Aintila, Ari Harinen, Carl-Johan Kajanti, Kati Kaihlaranta och Saara Huhmarniemi.

Nej röstade Sanni Jäppinen, Piia Aallonharja, Antti Kilappa, Anneli Granström, Anna Sahiluoma, Matti Kaurila och Timo Haapaniemi.

**Matti Kaurilas ändringsförslag till beslutspunkt 2.3: Fem procent istället för fyra**

Årsarrendet är fem procent av det av kommunfullmäktige fastställda kapitalvärdet för tomten.

Ändringsförslaget understöddes av Anna Sahiluoma och Timo Haapaniemi.

Ändringsförslaget godkändes inte enhälligt, så ordföranden konstaterade att man måste rösta om saken.

Ordföranden föreslog att man röstar om ärendet så att de som understöder utgångsförslaget röstar "ja" och de som understöder Matti Kaurilas ändringsförslag röstar "nej".

Omröstningspropositionen godkändes.

Vid omröstningen gavs 9 ja-röster och 4 nej-röster.

Utgångsförslaget fick fler röster och vann.

Ja röstades av Ari Harinen, Anneli Granström, Kati Kaihlaranta, Anna Aintila, Carl-Johan Kajanti, Sanni Jäppinen, Ulf Kjerin, Antti Kilappa och Piia Aallonharja

Nej röstade Timo Haapaniemi, Saara Huhmarniemi, Matti Kaurila och Anna Sahiluoma.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutade

1

föreslå kommunfullmäktige att kommunfullmäktige bekräftar följande grunder för ansökan om och reservering av obebyggda tomter för fristående småhus (planbestämmelserna AO eller AO/s) i Festbergets och Tollsbackens detaljplaneområden:

1.1 De tomter som är föremål för ansökan utlyses med minst en månads ansökningstid.

1.2 Tomterna bjuds ut till försäljning eller utarrendering.

1.3 Tomter kan sökas av fysiska personer som fyllt 18 år och som under de senaste fem åren räknat från sista dagen i tomtansökningsomgången varken har köpt eller arrenderat någon tomt av kommunen och som inte

har någon gällande tomtreservering. Om det finns kvar tomter efter den första ansökningsomgången, har också de möjlighet att köpa tomter som har köpt tomter av kommunen under de senaste fem åren.

1.4 Under en tomtansökningsomgång kan sökanden lämna in bara en ansökan.

1.5 På samma ansökan kan sökanden söka alla de tomter som är föremål för tomtansökan i den ansökningsordning som hen valt.

1.6 Prioritetsordningen av de godkända ansökningarna lottas ut. Försenade ansökningar beaktas inte.

1.7 Den sökande som lämnat in en godkänd ansökan som kommit på första plats i prioritetsordningen vid utlottningen i tomtansökningsomgången erbjuds den tomt som hen satt som första alternativ. Den sökande som lämnat in en godkänd tomtansökan som kommit på andra plats i prioritetsordningen vid utlottningen erbjuds nästa lediga tomt som hen valt och så vidare.

1.8 Resten av de ansökningar som lottats ut i tomtansökningsomgången och för vilka inga lediga tomter räcker till ställs i kö enligt prioritetsordningen.

1.9 Sökanden kan reservera bara en tomt.

1.10 På en del av tomterna kan man bygga två enbostadsbyggnader, om detaljplanen tillåter detta (då har tomten detaljplanebeteckningen "2 as"). Om sökanden reserverar en tomt på vilken hen tänker bygga två bostäder tillsammans med någon annan ska sökanden meddela kommunen personuppgifterna för de personer med vilka hen köper eller arrenderar tomten och genomför byggnadsprojektet.

1.11 En tomtförvärvare måste med risk för utlöpande av reservationen före utsatt tid betala en reserveringsavgift om 1 000 euro. Reserveringsavgiften är en del av köpesumman eller arrendeavgiften. Om tomtförvärvaren inte har köpt eller arrenderat tomten under reserveringstiden eller om tomtförvärvaren återtar sin reservering återbetalas reserveringsavgiften inte.

1.12 Reserveringstiden för en tomt är ett halvt år efter att beslutet om reservering vunnit laga kraft. Kommunen kan enligt sin prövning av motiverade skäl besluta förlänga reserveringstiden för en tomt med ytterligare ett halvt år mot en reserveringsavgift på 1 000 euro.

1.13 Återkallande av reservering ska göras skriftligen.

1.14 Den som fått reserveringen rätt att på tomten som reserveras utföra jordmåns-, nivåmåtnings- eller motsvarande undersökningar som fordras av byggnadsprojektet.

1.15 Besittningsrätten till tomten övergår till den som fått reserveringen först med underskrift på köpebrevet eller arrendeavtalet.

2

föreslå kommunfullmäktige att kommunfullmäktige bekräftar följande grunder för överlåtelse av obebyggda tomter för fristående småhus

(planbestämmelserna AO eller AO/s) i Festbergets och Tollsbackens detaljplaneområden:

2.1 Tomterna kan säljas eller arrenderas ut.

2.2 För tomterna fastställs försäljningspriser enligt bilagan (kapitalvärdena) och av köparen eller arrendatorn tas ut en styckningsavgift på 780 euro.

2.3 Årsarrendet är fyra procent av det av kommunfullmäktige fastställda kapitalvärdet för tomten.

2.4 Arrendet knyts till levnadskostnadsindex (1951:10=100) och arrendet justeras första gången från och med början av året efter att arrendeavtalet börjat.

2.5 Arrendatorn har rätt att under arrendetiden köpa sin tomt till det pris som arrendegivaren separat fastställt när prisnivån i området förändras.

2.6 Byggförpliktelse tiden på tomten är fyra år. Tomten ska bebyggas inom tre år efter tidpunkten för köpet eller undertecknandet av arrendeavtalet till den färdighetsgrad att byggnadstillsynsmyndigheten där kan utföra en godkännande syn för ibruktagande av fastigheten som bygglovsbeslutet förutsätter.

2.7 Om köparen överlåter tomten vidare obebyggd är köparen skyldig att betala kommunen ett avtalsvite som är 50 % av köpesumman.

2.8 Om arrendatorn överlåter arrenderätten vidare obebyggd är arrendatorn skyldig att betala kommunen ett avtalsvite vars belopp är tolv gånger det gällande årsarrendet.

2.9 Om köparen inte följer byggförpliktelsen enligt köpebrevet är köparen skyldig att betala kommunen ett avtalsvite som är 20 % av köpesumman.

2.10 Om arrendatorn inte följer byggförpliktelsen enligt arrendeavtalet fördubblas arrendet från och med början av följande år. Avtalsvite ska dock betalas för högst fem år.

2.11 Kommunen kan ändå enligt eget övervägande och på motiverade och vägande grunder bevilja sänkning av avtalsvitet eller avstå från att uppbära det.

2.12 I övrigt tillämpas vid överlåtelse av tomter de köpevillkor och arrendevillkor som ingår som bilaga.

2.13 Kommunen kan allteftersom köpare eller arrendatorer anmäler sig separat sälja eller utarrendera tomter som efter att ansökningstiden gått ut inte helt är reserverade.

3  
föreslå kommunfullmäktige att fullmäktige befullmäktigar direktören för samhällsteknik att göra smärre justeringar i köpevillkoren och arrendevillkoren.

4  
justera protokollet för denna paragrafs del vid sammanträdet.

## Redogörelse

De första 21 egnahemshustomterna i Festbergets och Tollsbackens detaljplaneområden kan utlysas efter att gatorna i det första entreprenadområdet och den övriga kommunaltekniken blivit färdiga.

På en riktgivande tomt som är utmärkt på plankartan för detaljplanerna för Festberget och Tollsbacken får man bygga högst det antal enbostadsbyggnader som anges på plankartan. Om beteckning saknas på plankartan är det tillåtet att bygga en bostadsbyggnad på tomten. Byggrätten för en bostadsbyggnad är högst 180 v-m<sup>2</sup>. Dessutom får man per bostadsbyggnad bygga en separat sytningsbostad (sidobostad), högst 50 v-m<sup>2</sup>, och ekonomibyggnader 70 v-m<sup>2</sup>. Sytningsbyggnaden får inte styckas till en separat fastighet. På tomterna på över 2000 m<sup>2</sup> kan man därtill bygga separata arbets- och byråutrymmen, högst 50 v-m<sup>2</sup>. Exploateringsstalet för en tomt är dock högst  $e=0,20$ , om inget annat anges på plankartan. Trä ska användas som fasadmateriäl.

Planbestämmelserna och bygganvisningarna, som utarbetats 26.2.2024, styr byggandet av egnahemstomterna för uppnående av det önskade stadsbildsmässiga utseendet.

Arealerna på de egnahemshustomter som kommunen överlåter är 765–2310 m<sup>2</sup>. På en del av tomterna kan man bygga två enbostadsbyggnader. Försäljningspriserna i bilagan (kapitalvärdena) baserar sig på ett värderingsinstrument av en utomstående auktoriserad fastighetsvärderare. Det årliga arrendet för en tomt är fyra procent av dess kapitalvärde.

Enligt den gällande förvaltningsstadgan beslutar direktören för samhällsteknik för lagakraftvunna detaljplaners del om försäljning och utarrendering av tomter för fristående småhus (AO) enligt av fullmäktige godkända allmänna principer till pris eller kapitalvärde enligt beräkning av en utomstående oberoende sakkunnig eller enligt anbudsförfarande eller annan utredning och annars enligt vanliga villkor. Direktören för samhällsteknik kan vidaredelegera sina befogenheter.

Tilläggsmaterial till föredragningslistan:

- Kommunägda obebyggda egnahemshustomter i Festbergets och Tollsbackens detaljplaneområde på kartan
- Jordmåns- och byggbarhetsutredning, 14.4.2023
- Bygganvisningar, 26.2.2024
- Fastighetsvärdering, 25.10.2024

Bilagor till föredragningslistan:

- Försäljningspriser
- Köpevillkor
- Arrendevillkor