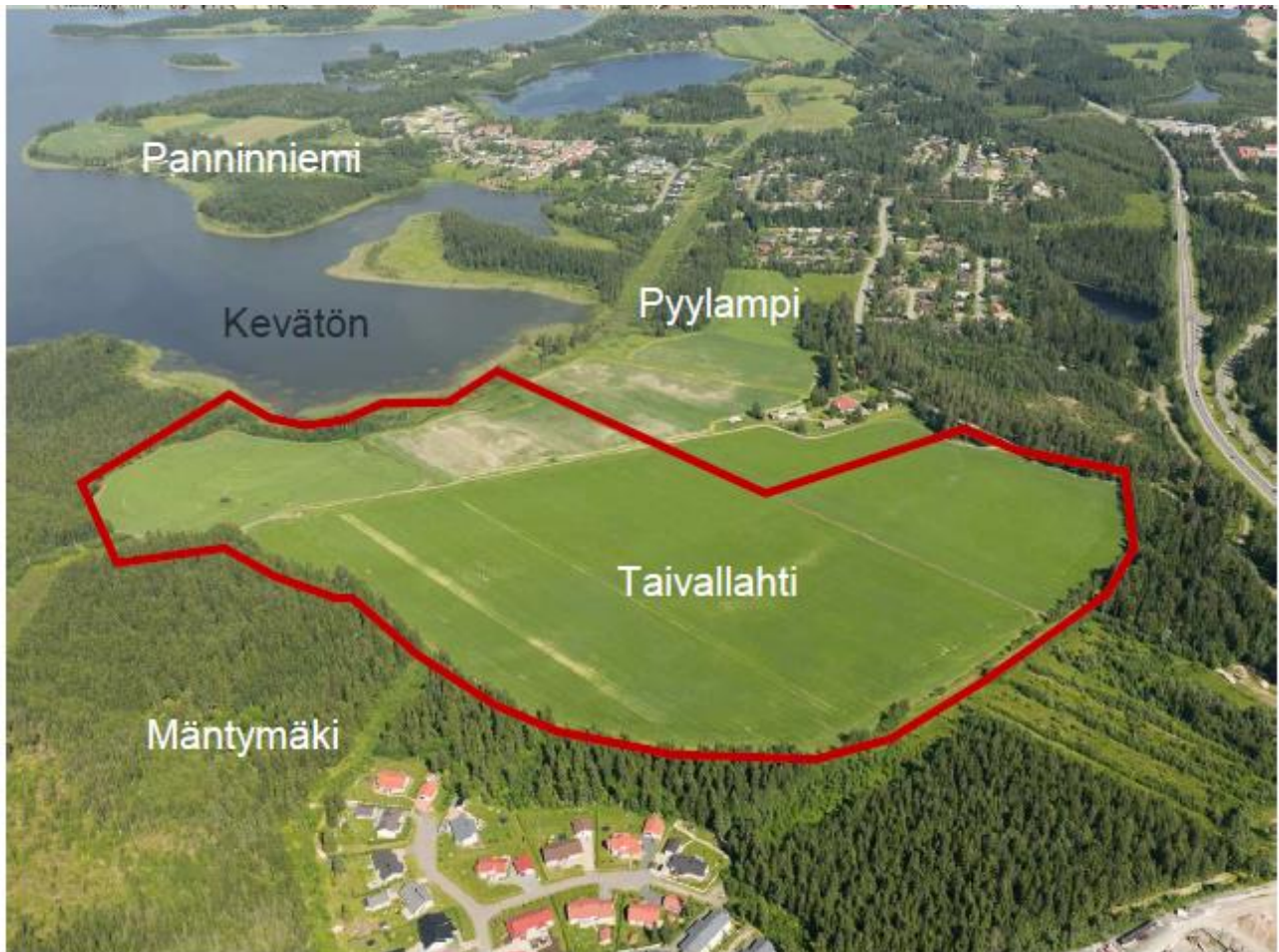




SIILINJÄRVI

## Omakotirakennuspaikkojen haku- ja tarjouskilpailuohjeet - kevät 2019



### **TAIVALLAHTI**

Haettavana 11.3 – 15.4.2019 seitsemäntoista (17) uutta omakotirakennuspaikkaa.

### **KEHVO HAAPANIEMI**

Haettavana maaseutualueella yksi (1) omakotitalon rantarakennuspaikka tarjousmenettelyllä 11.3. – 6.5.2019.

## Sisältö

1	Yleistä.....	3
1.1	Taivallahti .....	3
1.2	Pyöreälahti ja Panninniemi .....	3
1.3	Kehvo Haapaniemi .....	4
2	Hakuaika ja tarjousten jättöaika .....	4
3	Rakennuspaikan hakeminen.....	5
4	Rakennuspaikka-arvonnan ehdot.....	5
4.1	Arvontatilaisuus .....	6
4.2	Arvontatilaisuuden paikka ja aika.....	6
5	Tarjouskilpailun ehdot.....	6
6	Rakennuspaikkapäätökset.....	7
7	Luovutusehdot .....	7
7.1	Varaussopimus.....	7
7.2	Lopullinen luovutussopimus.....	8
7.3	Rakentamisvelvoite kaava-alueella .....	8
7.4	Muut kustannukset.....	9
7.5	Rakentamisohjeet.....	9

## Liitteet

- Liite 1 Kartta rakennuspaikoista (pinta-alat ja hinnat) / Taivallahti  
Liite 2 Kartta rakennuspaikan sijainnista / Kehvo Haapaniemi

## Yhteystiedot:

Heikki Pietikäinen  
maankäyttöinsinööri  
044 740 1440  
sähköpostiosoitteet muotoa: etunimi.sukunimi@siilinjarvi.fi

Katja Hartikainen  
maanhankintainsinööri  
044 740 1409

Tarja Kuvaja  
tonttisihteeri  
044 740 1407

## Facebook:

<http://www.facebook.com/siilinjarven.kunta>

## Twitter:

<http://www.twitter.com/siilinjarvenkun>

## 1 Yleistä

### 1.1 Taivallahti

Taivallahden asemakaava-alue sijoittuu noin 1,5 kilometriä Siilinjärven kuntakeskuksesta luoteeseen, moottoritien (vt 5) länsipuolelle, Mäntymäen ja Pyyllammin asuinalueiden väliin. Kevätön järvi kaava-alueen länsipuolella kuuluu valtakunnalliseen lintuvesien-suojeluohjelmaan. Taivallahden rantaan on kaavassa osoitettu maisemallisesti arvokas peltoalue sekä lähivirkistysaluetta.

Kaava-alueella on tehty maaperäselvityksiä vuosina 2010 ja 2017. Rakennettavuudeltaan kaava-alue jakautuu normaalisti ja vaikeasti rakennettaviin alueisiin. Vaikeimmin rakennettavilla paikoilla on varauduttava paalutukseen.

Lähimmät kunta- ja kauppapalvelut löytyvät kuntakeskuksesta. Taivallahti kuuluu Hamulan koulunkäyntialueeseen, Harjamäessä sijaitsevaan Hamulan alakouluun sekä kuntakeskudessa sijaitsevaan Ahmon yläkouluun on matkaa noin 2-3 km.

Taivallahden kaava-alue käsittää kokonaisuudessaan noin 68 hehtaarin kokoisen alueen ja pitää sisällään 82 omakotirakennuspaikkaa ja seitsemän erikokoista rivitalojen rakennuspaikkaa. Alueelle on osoitettu myös rakennuspaikka (3-4 päiväkotiryhmää) päiväkodille. Asemakaavalla mahdollistetaan n. 500 – 650 asukkaan pien- ja omakotiasuinalue.

#### **Nyt luovutettavat rakennuspaikat, pinta-alat ja hinnat käyvät ilmi liitekartalta 1.**

Taivallahden rakennuspaikan voi vuokrata tai ostaa, perusvuosivuokra on 8 % rakennuspaikan luovutushinnasta. Vuosivuokraa tarkistetaan vuosittain indeksillä.

### 1.2 Pyöreälahti ja Panninniemi 3

Pyöreälahden kaava-alueella Toivalassa, sekä Panninniemi 3 kaava-alueella Kirkonkylässä vielä vapaana olevia rakennuspaikkoja voi hakea jatkuvasti.

Pyöreälahden rakennuspaikkojen luovutusmuoto on myynti. Panninniemessä rakennuspaikan voi myös vuokrata.

Vapaasti haettavia rakennuspaikkoja jaetaan rakennuspaikkahakemusten perusteella ja päätöksiä tehdään viikoittain, mikäli hakemuksia on tullut. Mikäli samalle rakennuspaikalle on useampi hakemus, rakennuspaikka jaetaan arpomalla ensisijaisesti niiden hakijoiden kesken, jotka rakentavat omaan käyttöön eivätkä ole saaneet kunnalta rakennuspaikkaa viimeisen viiden vuoden aikana.

Tiedot vapaista rakennuspaikoista löytyvät kunnan nettisivuilta (Asuminen ja ympäristö / Rakentaminen / Tontit / Omakotitalotontit), sekä kunnan maankäyttöpalvelusta, yhteystiedot tämän ohjeen sivulla 2.

### 1.3 Kehvo - Haapaniemi

Kehvon Haapaniemen rantarakennuspaikka sijaitsee Kallaveden rannalla, ilmansuunta lounaaseen (liitekartta 2). Rakennuspaikka luovutetaan määräalana, ja sen pinta-ala on noin 5 500 m<sup>2</sup>. Rantavyöhykkeellä olevalla omakotitalon rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa kunnan rakennusjärjestyksen mukaan olla enintään 500 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen, enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Edellä mainitusta rakentamisen määrästä on varattava vähintään 30 % erillisten talousrakennusten rakentamista varten.

Katso kunnan nettisivuilta (Asuminen ja ympäristö / Kaavoitus / Voimassa olevat kaavat / Yleiskaavat) lisätietoa rakentamisen kaavamääräyksistä Kehvo-Väänälänranta yleiskaavasta.

Rakennuspaikka sijaitsee Autiorannan vesiosuuskunnan vesijohtoverkoston toiminta-alueella, johon on liityttävä. Kiinteistön jätevesien käsittelyjärjestelmä tulee suunnitella ja rakentaa ympäristönsuojelulain 156a § määräyksiin perustuen siten, että sen puhdistustaso täyttää perustason puhdistusvaatimukset. Jätevesien johtamisen tulee täyttää myös rakennusjärjestyksen vaatimukset mm. rannan suojaetäisyyksien suhteen.

**Rakennuspaikan pohjahinta ja tarjouskilpailun ehdot kohdassa 5.**

**Rakennuspaikan sijainti esitetty liitekartalla 2.**

## 2 Hakuaika ja tarjousten jättöaika

**Hakuaika Taivallahden rakennuspaikoille on 11.3. – 15.4.2019.** Hakemukset on jätettävä viimeistään maanantaina 15.4.2019 klo 12.00. Hakuajan ulkopuolella jätettyjä hakemuksia ei huomioida.

**Haapaniemen rakennuspaikkaa koskevien tarjousten jättöaika on 11.3. – 6.5.2019.** Tarjoukset on jätettävä viimeistään maanantaina 6.5.2019 klo 12.00. Hakuajan ulkopuolella jätettyjä tarjouksia ei huomioida. Tarjoukset jätetään suljetussa kirjekuoressa ja kirjekuoreen merkitään maininta ”Haapaniemi”.

Postiosoite on Siilinjärven kunta, Konserni- ja maankäyttöpalvelut / tonttisihteeri, PL 5, 71801 Siilinjärvi.

### 3 Rakennuspaikan hakeminen

Haapaniemen tarjouskilpailun kohdetta haetaan vapaamuotoisella kirjeellä. Kts. tarkemmat ohjeet / tarjouskilpailun ehdot kohta 5.

Arvonnalla jaettavia Taivallahden rakennuspaikkoja haetaan erillisellä hakulomakkeella, joka on saatavilla Konserni- ja maankäyttöpalvelusta, käyntiosoite Kasurilantie 1, Siilinjärvi. Hakulomake löytyy myös kunnan internet-sivuilta: Asuminen ja ympäristö / Rakentaminen / Tontit / Ohjeet

Hakemuksia / tarjousta ei voi palauttaa sähköisesti, vaan ne tulee toimittaa kaikkien hakijoiden allekirjoituksella varustettuna.

Rakennuspaikkapäätös ja edelleen luovutus sopimus (kauppakirja/vuokrasopimus) tullaan tekemään niiden hakijoiden nimiin, joiden tiedot on esitetty hakemuksessa / tarjouskirjeessä.

**Hakulomakkeella haetut Taivallahden rakennuspaikat jaetaan arpomalla ja arvontaan osallistutaan rakennuspaikkahakemuksella.**

Allekirjoitettu hakulomake tulee toimittaa määräaikaan mennessä postiosoitteeseen Siilinjärven kunta, Konserni- ja maankäyttöpalvelut / tonttisihteeri, PL 5, 71801 Siilinjärvi.

Allekirjoitettu tarjous Haapaniemen rakennuspaikasta tulee jättää suljetussa kuoressa määräaikaan mennessä em. osoitteeseen, kuoren päällä merkintä "Haapaniemi".

### 4 Rakennuspaikka-arvonnan ehdot

- Arvontaan osallistutaan täyttämällä Omakotirakennuspaikkahakemus, joita löytyy kunnantalolta tai kunnan internet sivuilta, ja palauttamalla se määräaikaan mennessä kuntaan, yllämainittuun osoitteeseen.
- Omakotirakennuspaikkahakemus-lomake täytetään muilta osin paitsi rakennuspaikkatoiveiden osalta.
- Kunta pidättää oikeuden hylätä saadut/saadun hakemukset/hakemuksen.
- Arvontaan voi osallistua yhdellä hakemuksella / talous.

#### 4.1 Arvontatilaisuus

Hakuajan päätyttyä järjestetään Taivallahden rakennuspaikan hakijoille arvontatilaisuus, jossa tilaisuudessa arvotussa järjestyksessä osallistujat pääsevät valitsemaan itselleen rakennuspaikan. Arvonnassa ensimmäiseksi tullut pääsee valitsemaan kaikista rakennuspaikoista, toiseksi tullut pääsee valitsemaan seuraavaksi jne.

- Arvonnassa täytyy olla henkilökohtaisesti läsnä vähintään yhden hakijoista.
- Arvonnassa rakennuspaikan valinnan voi suorittaa valtakirjalla myös henkilö, joka ei ole hakijana. Valtakirja on esitettävä arvontatilaisuudessa.
- Rakennuspaikan valitsijoiden on todistettava henkilöllisyytensä

Hakijat jaetaan kahteen ryhmään:

1. Hakija, hakijan puoliso tai samassa taloudessa asuva ei ole saanut kunnan myöntämää rakennuspaikkaa viimeisen viiden vuoden aikana. Hakija rakentaa omaan käyttöön.
2. Hakija, hakijan puoliso tai samassa taloudessa asuva on saanut kunnan myöntämän rakennuspaikan viiden vuoden sisällä tai hakija rakentaa myyntitarkoituksessa.

Ensiksi arvotaan ryhmään 1 kuuluvien hakijoiden järjestys / rakennuspaikat, jonka jälkeen arvotaan ryhmään 2 kuuluvien hakijoiden kesken ensimmäisestä arvonnasta jäljelle jääneet rakennuspaikat.

Valitsematta jääneet rakennuspaikat vapautuvat myöhemmin yleiseen hakuun.

#### 4.2 Arvontatilaisuuden paikka ja aika

Arvontatilaisuus järjestetään Siilinjärven kunnantalon (osoite Kasurilantie 1) valtuustosalissa **torstaina 25.4.2019 klo 18.00.**

#### 5 Tarjouskilpailun ehdot

- Haapaniemen rakennuspaikan alin hyväksyttävä hinta (pohjahinta) on **130 000 euroa.**
- Kunta pidättää oikeuden hylätä saadut tarjoukset.
- Tarjoukset on toimitettava suljetussa kirjekuoressa. Kirjekuoressa on oltava maininta ”Haapaniemi”.

- Tarjouksesta tulee ilmetä tarjouksen kohteena oleva rakennuspaikka sekä siitä tarjottava hinta, tarjouksen tekijän /tekijöiden nimet, yhteystiedot ja allekirjoitukset.
- Kunta avaa määräaikaan mennessä saapuneet tarjouskirjekuoret 6.5.2019 klo 13.00.
- Hyväksytyksi tulleen tarjouksen tekijän kanssa tehdään 14.6.2019 mennessä esisopimus (varaussopimus tai esikauppari), joka on voimassa yhden vuoden. Esisopimuksen yhteydessä maksetaan käsiraha, joka on 5 % hyväksytystä tarjoushinnasta. Käsirahaa ei palauteta, mikäli lopullinen sopimus peruuntuu tarjoajan toimesta.
- Haapaniemen rantarakennuspaikka on ostettava. Kaupparin allekirjoituspäivä on myös kauppahinnan eräpäivä (käteiskauppa). Ostaja maksaa määrällän lohkomiskulut maanmittauslaitokselle.

## **6 Rakennuspaikkapäätökset**

Päätökset hakemusten perusteella jaettavien rakennuspaikkojen saajista tehdään huhtikuun aikana ja Haapaniemen rakennuspaikasta toukokuussa heti tarjouskilpailun ratkettua. Kaikille rakennuspaikasta määräaikaan mennessä hakemuksen / tarjouksen jättäneille toimitetaan päätös tiedoksi kirjeellä tai sähköpostilla. Päätökset rakennuspaikan myöntämisestä tekee kunnan hallintosäännön perusteella maankäyttöinsinööri.

## **7 Luovutusehdot**

Rakennuspaikat luovutetaan luovutushetkellä voimassaolevilla valtuuston hyväksymillä luovutusehdoilla ja kunnanhallituksen hyväksymillä luovutushinnoilla (hakemusten perusteella luovutetut) tai hyväksytyllä tarjoushinnalla.

Kunta perii lopullisen luovutussopimuksen (kauppari / maanvuokrasopimus) yhteydessä lohkomiskustannuksina 1 020 € kaava-alueen rakennuspaikoilla.

Rakennuspaikkaa ei voi siirtää rakentamattomana edelleen.

### **7.1 Varaussopimus**

Rakennuspaikan varaussopimus on voimassa yhden vuoden rakennuspaikkapäätöksestä, jonka kuluessa rakennuspaikan saajalla on aikaa järjestää hankkeen suunnittelu ja rahoitus siihen vaiheeseen, että rakennuslupaa voidaan hakea. Varaussopimus oikeuttaa tekemään rakennuspaikalla rakennushankkeen edellyttämät selvitykset, mm. maaperäselvitys. Varaussopimus ei oikeuta muihin toimenpiteisiin sopimuksen kohteella. Varausmaksu

muilla kuin tarjousten perusteella luovutettavilla rakennuspaikoilla on 350 euroa. Varausmaksu laskutetaan sitten kun rakennuspaikkapäätös on lainvoimainen.

## 7.2 Lopullinen luovutussopimus

Lopullinen luovutussopimus (kauppakirja tai vuokrasopimus) on tehtävä ennen rakennusluvan hakemista varaussopimuksen voimassaoloaikana.

Kiinteistökauppa on käteiskauppa, jolloin kauppahinnan eräpäivä on kauppakirjan allekirjoituspäivä.

Hakuhetkellä voimassaolevat vuokrausehdot:

- vuokra-aika on viisikymmentä (50) vuotta.
- perusvuosivuokra on 8 % rakennuspaikan myyntihinnasta
- vuokra peritään vuokramiehen valinnan mukaan joko kertasuorituksena koko vuoden osalta toukokuussa tai kahdessa erässä maaliskuu- ja syyskuussa. Kahdessa erässä maksettaessa peritään ensimmäisen erän yhteydessä maksutapalisä (5 € v.2019).
- Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokra-alueella olevat puut luovutetaan korvauksetta vuokramiehen omistukseen.

Asuinrakennusta varten vuokrattu rakennuspaikka on aina lunastettavissa omaksi sen jälkeen kun rakentamisvelvoite on täytetty. Mikäli rakennuspaikan lunastus tapahtuu kuuden (6) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen teosta, vähennetään luovutushinnasta vuokrasopimuksen perusvuokraprosentista riippuen joko 3 % tai 4 % kutakin täyttä vuokravuotta kohden. Alennukset kuudentena vuokravuonna ovat täten joko 15 % tai 20 %.

Mikäli vuokrauksesta on kulunut yli kuusi (6) mutta alle yksitoista (11) vuotta, vähennetään luovutushinnasta 15 % tai 20 % perusvuokraprosentista riippuen.

## 7.3 Rakentamisvelvoite kaava-alueella

Lopulliseen luovutussopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite, jolla rakennuspaikan omistaja tai haltija sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa kaupanteko- tai vuokrasopimuksen allekirjoitushetkestä siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakennusluvan edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.



## 7.4 Muut kustannukset

Vesi- ja viemärlaitoksen liittymismaksut asemakaava -alueella on keskimäärin noin 7 000 €. Maksu perustuu rakennuspaikan kokoon ja rakennusoikeuteen. Maksuperusteet löytyvät kunnan internet-sivulta: Asuminen ja ympäristö / Vesihuolto / Yhteystiedot ja laskutus / Liittymismaksut.

Sähkö-, puhelin-, tietoliikenne- yms. liittymistä ja niiden hinnoista antavat lisätietoja paikalliset palvelun tarjoajat.

## 7.5 Rakentamisohteet

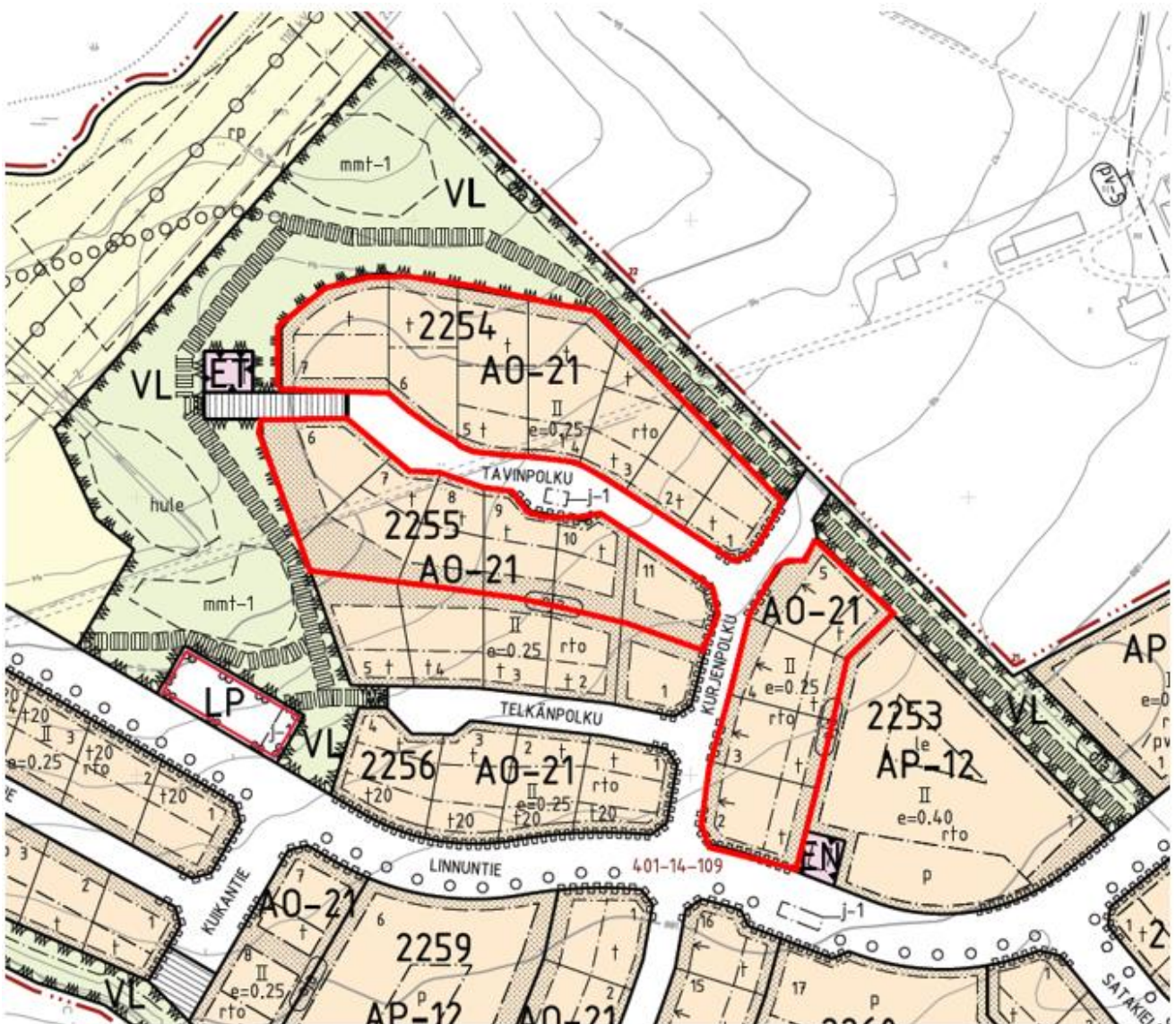
Kunnan kaava-alueille on laadittu erityiset rakentamisohteet. Ohjeessa määritellään pääpiirteittäin rakennusten sijoittuminen, julkisivumateriaalit sekä värit. Ohjeissa annetaan opastusta myös rakennuspaikan istutuksista ja vihertöistä. Ohjeiden liitteenä on mm. kaavakartan otteet + kaavamerkinnot ja -määräykset, korttelikartat, joista selviää rakennuspaikkojen pinta-alat, rajamitat yms.

Lisätietoja rakentamisesta rakennustarkastajilta, joille on myös esitettävä suunnitelmaluonnos rakennushankkeesta ennen rakennusluvan hakemista.

Hyväksytyt aluekohtaiset rakentamistapaohjeet löytyvät kunnan internet-sivuilta: Asuminen ja ympäristö / Tontit / Ohjeet

## Liitekartta 1

### Hakemuksella / arvonnalla luovutettavat rakennuspaikat / Taivallahti



Kortteli	Paikka	Ala (m <sup>2</sup> )	Hinta (€)
2253	2	1 100	18 700
2253	3	970	16 490
2253	4	1 003	17 050
2253	5	1 190	20 230
2254	1	743	12 640
2254	2	881	14 980
2254	3	1 059	18 000
2254	4	1 473	25 040
2254	5	1 447	24 600
2254	6	1 267	21 540
2254	7	1 448	24 620

Kortteli	Paikka	Ala (m <sup>2</sup> )	Hinta (€)
2255	6	1 200	20 400
2255	7	1 326	22 550
2255	8	950	16 150
2255	9	924	15 710
2255	10	856	14 560
2255	11	901	15 320

## Liitekartta 2

### Tarjouskilpailulla luovutettavan rakennuspaikan sijainti / Kehvo - Haapaniemi

