

Kärkölen kunnan omistamien omakotitonttien luovusehdot ja hinnoittelumalli

Kunnanhallitus 11.10.2021 § 222
539/10.00.02/2021

Valmistelija kehityspäällikkö matti.skytta@karkola.fi puh. 044-770 2025

Kunnan omakotitonttien luovutusehtoja ei ole säännelty millään lakiin perustuvalla normistolla ja kunta voi itse päättää luovutusehdoista kunnallisen itsehallinnon puitteissa. Tonttien luovuttamisella kunta toteuttaa kunnanvaltuuston vahvistaman strategian hyvinvoinnin ja kasvun tavoitteita.

Kärkölen kunnan kaavoittamia omakotitontteja on tähän mennessä luovutettu pääsääntöisesti kunnanvaltuuston etukäteen vahvistamalla hinnoilla ja muilla luovutusehdoilla. Hinnat ovat yleensä perustuneet kunnalle tonteista aiheutuneisiin kustannuksiin kuten raakamaan hankintaan, teiden rakentamiseen sekä kunnallistekniikan rakentamiseen.

Kärkölen kunnan omistamien omakotitonttien kysyntä on seurannut lähialueen samantyyppisten kuntien kysynnän kehitystä. Muutaman viimeksi kuluneen vuoden aikana kunta on myynyt neljä omakotitonttia tonttihuutokaupoissa ja neljä tonttia on myyty muulla tavoin.

Kärkölen kunnan omistamisen omakotitonttien hintahaitari on 5000 eurosta 37 000 euroon keskihinnan ollessa 14 226 euroa ja mediaanin 13 000 euroa.

Kunnanvaltuusto hyväksyi 25.5.2020 (KV § 14) Kärkölen kunnan asumisen strategian, johon perustuen tonttimyynnin kehittämistoimia on valmisteltu ja uudistuksia toteutettu. Kehittämistöimiin liittyen kehittämisspäällikkö on valmistellut kunnanhallituksen ohjauksessa uutta tonttien hinnoittelumallia.

Valmistellussa uudessa hinnoittelumallissa omakotitontin hinta muodostuisi tontin maapohjan, rakennusoikeuden, sijainnin, lohkomiskustannusten sekä tontin rakentamiskelpoisuuden perusteella. Alla esimerkki hinnoittelumallin rakenteesta.

- Maapohja on hinnoiteltu 0,7 €/m²
- Rakennusoikeus
 - 1-50 m² 12 €/m²
 - 51-200 m² 6 €/m²
 - yli 200 m² 3 €/m²
- Sijainnista käytetään kerrointa 1-3 väliltä.
- Lohkomismaksu tulee maanmittauslaitokselta ja siihen vaikuttaa kiinteistön koko.
- Tontin rakentamiskelpoisuudesta voidaan antaa harkinnanvarainen alennus, jos perustamiskustannukset ovat erityisen haastavat.

Uudentyyppisen hinnoittelumallin mukaiset tonttien esimerkkihinnat ovat liitteenä.

Kunnan omistamien omakotitonttien luovutusehtoja tulisi voida nykyistä joustavammin säädellä tarkoituksen mukaisten myyntitoimien toteuttamiseksi, jotta tonttimyyntiin saataisiin tavoiteltua kasvua.

Tonttimyynnin käytännön toteutukseen ja päätöksenteon aikatauluihin liittyen toimivin ja perusteltu menettely olisi, että kunnanhallitus päättäisi jatkossa omakotitonttien luovutusehdoista, hinnoittelumallista ja hinnoista kunnanvaltuuston hyväksymän kuntastrategian tavoitteet huomioiden.

Esittelijä	pormestari Markku Koskinen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanhallitus päättää kunnan omistamien kaavoitettujen omakotitonttien luovutusehdoista, hinnoittelumallista ja hinnoista.
Päätös	Keskustelun kuluessa pormestari muutti päätösehdotusta seuraavasti: Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteen mukaisia myytävien tonttien hintoja. Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Muutoksenhaku	Oikaisuvaatimus
Jakelu	kehityspäällikkö