

Kärkölen kunnan teollisuustonttien hintojen määrittäminen ja luovutusperusteiden vahvistaminen

Kunnanhallitus 02.02.2026 § 30

Valmistelija

elinvoimapäällikkö susanna.rahikkala@karkola.fi, puh. 044 770 2108
yhdyskuntatekniikan päällikkö julia.pulkkinen@karkola.fi, puh. 044 770 2080

Kärkölen kunnalla on useita teollisuuskäyttöön soveltuvia alueita ja asemakaavoitettuja tai yleiskaavoitettuja teollisuustontteja eri puolilla kuntaa. Vuoden 2025 aikana on nähty tarpeelliseksi määrittellä näiden alueiden markkina-arvot elinkeinopalveluiden, maanluovutuksen, tonttimarkkinoinnin ja hinnoittelun tueksi.

Kunta on teettänyt arviokirjan teollisuustonteista myynnin ja hinnoittelun pohjaksi. Arviokirjan on laatinut Asunto Ojala Oy (Hannu Ojala LKV). Arviokirja sisältää kohdekohtaiset tiedot (pinta-alat, kaavatiedot, arvot) sekä markkina-analyysin. Arviokirja on laadittu 9.12.2025, ja se on voimassa kahden kuukauden ajan. Arviokirjassa määritellään teollisuustonttien arvot, joiden arviointitarkkuus on $\pm 10\%$.

Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää kunnan kiinteän omaisuuden myynnistä, käytöstä sekä vuokralle antamisesta ja vuokran suuruudesta (67 §). Arviokirjan perusteella määritellään teollisuustonttien myyntihinnat, jotta tontit voidaan asettaa yleisesti myytäväksi ja niitä voidaan alkaa markkinoimaan.

1. Myynti- ja hinnoitteluperiaatteet

- a. Vahvistetaan 9.12.2025 päivätyn arviokirjan kohde- ja aluekohtaiset arvot kunnan teollisuustonttien pyyntihintojen lähtötasoksi, huomioiden arviointitarkkuus $\pm 10\%$.
- b. Hinnoittelu ja neuvottelut: Pyyntihinnat asetetaan tämän pykälän selostusosan kohdassa 2 vahvistettujen hintojen mukaan. Neuvotteluissa voidaan poiketa lähtötasosta markkinatilanne, ostajan investoinnin laajuus ja aikataulu, mahdolliset infra- ja kaavamuutostarpeet sekä ostajan toteutusvastuut huomioiden.
- c. Päätöksenteko ja allekirjoitus: Teollisuustonttien myynti tuodaan voimassa olevan hallintosäännön mukaiselle toimivaltaiselle toimielimelle tai viranhaltijaltijalle päätettäväksi. Kaupan ehdot valmistelee ja kauppakirjan allekirjoittaa toimivaltainen viranhaltija.
- d. Tekniset ja kaavalliset edellytykset: Arvioidut alueet ovat voimassa olevien kaavojen mukaisia teollisuusalueita. Mikäli elinvoiman kehittämiseksi tai muista syistä alueella päätetään käynnistää asemakaavamuutos kunnanvaltuuston toimesta, valmistelee tekninen lautakunta kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen asti (hallintosääntö 29 §).

- e. Kauppaehtojen periaatteet: Kauppakirjoihin sisällytetään rakentamisvelvoite ja takaisinottolauseke. Ellei toisin päätetä, ostaja vastaa lohkomis- ja mittauskustannuksista, mahdollisista maaperä- ja ympäristöselvityksistä sekä liittymismaksuista ja muista infraan liittyvistä kustannuksista.

2. Teollisuustonttien pyyntihinnat (lähtötasot, alv 0 %)

Kiinteistö 316-403-18-12 (Niemeläntie)

Asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten alueet (ohjeellinen tonttijako):

- noin 15380 m² 43000 €
- noin 2530 m² 10000 €

Yleiskaavan teollisuusalue (ei voimassa olevaa asemakaavaa):

- noin 20070 m² 46000 €

Kiinteistö 316-406-48-2 (Ali-Hinkkala)

Yhtenäinen yleiskaavoitettu teollisuusalue (ei voimassa olevaa asemakaavaa):

- noin 11,5 ha 70000 €

Kiinteistö 316-406-1-145 (Sampola)

Asemakaavan teollisuusalue:

- noin 4090 m² 6000 €

Kiinteistö 316-406-1-143 (Pitkäniitty) ja osa kiinteistöstä 316-406-47-6 (Sunila), joista muodostuu kaksi tonttia:

Kortteli 306, tontti 5

- noin 3360 m² 13500 € ja

Kortteli 306, tontti 4

- noin 5580 m² 18000 €

Kiinteistö 316-406-47-6 (Sunila)

Kaksi asemakaavan TT-aluetta (eivät muodosta ohjeellisen tonttijaon mukaisia tontteja yksinään):

- noin 4350 m² 15500 €
- noin 4660 m² 15500 €

Asemakaavan TV-alue 9 750 m²:

- noin 2500 m² 10000 €
- noin 2610 m² 10000 €
- noin 4640 m² 18000 €

Kiinteistö 316-410-1-73 (Metsola)

Asemakaavan TY-alueet:

- noin 3650 m² 5000 €
- noin 13355 m² 30000 €

Kiinteistö 316-406-2-395 (Metsäkulma)

Yhtenäinen yleiskaavoitettu TY-alue (ei voimassa olevaa asemakaavaa)

– 8590 m² 27000 €

Esittelijä kunnanjohtaja Eija Liikamaa

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy kohdassa 1 esitetyt teollisuustonttien myynti- ja hinnoitteluperiaatteet ja kohdassa 2 esitetyt teollisuustonttien pyyntihinnat (lähtötasot, alv 0 %)..

Päätös Lisälistan asia § 30 päätettiin yksimielisesti ottaa käsittelyyn ja se käsiteltiin § 13 jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku Muutoksenhakukielto

Kunnanvaltuusto 16.02.2026 § 4

Esittelijä kunnanhallitus

Päätösehdotus Kunnanvaltuusto päättää, että se hyväksyy:
- kohdassa 1 esitetyt teollisuustonttien myynti- ja hinnoitteluperiaatteet ja
- kohdassa 2 esitetyt teollisuustonttien pyyntihinnat (lähtötasot, alv 0 %).

Päätös Valtuutettu Miia Salminen esitti, että asia palautetaan valmisteluun.
Valtuutettu Markku Koskinen kannatti esitystä.

Kunnanvaltuusto päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Muutoksenhaku Muutoksenhakukielto

Jakelu elinvoimapäällikkö
yhdyskuntatekniikan päällikkö

Kunnanhallitus 23.03.2026 § 57

Valmistelija elinvoimapäällikkö susanna.rahikkala@karkola.fi, puh. 044 770 2108
yhdyskuntatekniikan päällikkö julia.pulkkinen@karkola.fi, puh. 044 770 2080

Kunnanvaltuusto päätti yksimielisesti kokouksessaan 16.2.2026 palauttaa teollisuustonttien myynti- ja hinnoitteluperiaatteet valmisteluun.

Jatkovalmistelussa on otettu huomioon valtuutettujen 16.2.2026 valtuuston kokouksessa sekä 9.3.2026 hallituksen kokouksessa antamat linjaukset.

Myytävä määräala kiinteistöltä **316-406-48-2 (Ali-Hinkkala)** on poistettu myytävien tonttien listalta, sillä määräalan myyminen vaatii jatkoselvitystä esimerkiksi kulkuyhteyksien toteuttamisesta.

Lisäksi myytäviin kohteisiin on lisätty rakennusoikeuden määrä. Myytäviä alueita kutsutaan jatkossa tässä pykälässä määräaloiksi. Määräalat sisältävät

kaavan mukaisen teollisuusalueen, ja esimerkiksi kaavassa määritellyt tie- ja puistoalueet eivät sisälly myytävään määräälaan, vaan ne jäävät kunnan hallintaan. Kiinteistöt lohkotaan mahdollisuuksien mukaan kaavan mukaisilla tonttijailla.

Kunta on teettänyt arviokirjan teollisuustonteista myynnin ja hinnoittelun pohjaksi. Arviokirjan on laatinut Asunto Ojala Oy (Hannu Ojala LKV). Arviokirja sisältää kohdekohtaiset tiedot (pinta-alat, kaavatiedot, arvot) sekä markkina-analyysin. Arviokirja on laadittu 9.12.2025. Valtuutettujen on mahdollista tutustua arviokirjaan ennen päätöksen tekemistä. Arviokirja on nähtävillä sähköisessä kokouksessa sekä kunnanviraston asiakaspalvelussa 27.4.2026 saakka ja ennen kunnanvaltuuston kokousta kokouspaikalla 27.4.2026.

1. Myynti- ja hinnoitteluperiaatteet

- a. Vahvistetaan 9.12.2025 päivätyn arviokirjan kohde- ja aluekohtaiset arvot kunnan teollisuustonttien pyyntihintojen lähtötasoksi, huomioiden arviointitarkkuus $\pm 10\%$.
- b. Hinnoittelu ja neuvottelut: Pyyntihinnat asetetaan tämän pykälän selostusosan kohdassa 2 vahvistettujen hintojen mukaan. Neuvotteluissa voidaan poiketa lähtötasosta markkinatilanne, ostajan investoinnin laajuus ja aikataulu, mahdolliset infra- ja kaavamuutostarpeet sekä ostajan toteutusvastuut huomioiden.
- c. Päätöksenteko ja allekirjoitus: Teollisuustonttien myynti tuodaan voimassa olevan hallintosäännön mukaiselle toimivaltaiselle toimielimelle tai viranhaltijaltijalle päätettäväksi. Kaupan ehdot valmistelee ja kauppakirjan allekirjoittaa toimivaltainen viranhaltija.
- d. Tekniset ja kaavalliset edellytykset: Arvioidut alueet ovat voimassa olevien kaavojen mukaisia teollisuusalueita. Mikäli elinvoiman kehittämiseksi tai muista syistä alueella päätetään käynnistää asemakaavamuutos kunnanvaltuuston toimesta, valmistelee tekninen lautakunta kaavamuutoksen ehdotusvaiheeseen asti hallintosäännön mukaisesti.
- e. Kauppaehtojen periaatteet: Kauppakirjoihin sisällytetään ehdot rakentamisveloitteesta ja takaisinottolausekkeesta. Ellei toisin päätetä, ostaja vastaa lohkomis- ja mittauskustannuksista, mahdollisista maaperä- ja ympäristöselvityksistä sekä liittymismaksuista ja muista infraan liittyvistä kustannuksista.

2. Teollisuustonttien pyyntihinnat (lähtötasot, alv 0 %)

Määräalat kiinteistöstä 316-403-18-12 (Niemeläntie)

Asemakaavan teollisuus- ja varastorakennusten alueet (ohjeellinen tonttijako):

Määräala 1

- | | |
|-----------------------------|--|
| – noin 15380 m ² | 43000 € |
| e-luku 0,3 | rakennusoikeus kerrosala noin 4 614 m ² |

Määräala 2

- noin 2530 m² 10000 €
e-luku 0,3 rakennusoikeus kerrosala noin 759 m²

Yleiskaavan teollisuusalue (ei voimassa olevaa asemakaavaa):

Määräala 3

- noin 20070 m² 46000 €
e-luku 0,1 rakennusoikeus kerrosala noin 2 007 m²

Määräala kiinteistöstä 316-406-1-145 (Sampola)

Asemakaavan teollisuusalue:

Määräala

- noin 4090 m² 6000 €
e-luku 0,5 rakennusoikeus kerrosala noin 2 045 m²

Määräalat kiinteisöistä 316-406-1-143 (Pitkäniitty) ja 316-406-47-6 (Sunila), joista muodostuu kaksi tonttia:

Kortteli 306, tontti 5

- noin 3360 m² 13500 €
e-luku 0,5 rakennusoikeus kerrosala noin 1 680 m²

Kortteli 306, tontti 4

- noin 5580 m² 18000 €
e-luku 0,5 rakennusoikeus kerrosala noin 2 790 m²

Määräalat kiinteistöstä 316-406-47-6 (Sunila)

Kaksi asemakaavan TT-aluetta (eivät muodosta ohjeellisen tonttijaon mukaisia tontteja yksinään):

Määräala 1

- noin 4350 m² 15500 €
e-luku 0,5 rakennusoikeus kerrosala noin 2 175 m²

Määräala 2

- noin 4660 m² 15500 €
e-luku 0,5 rakennusoikeus kerrosala noin 2 330 m²

Asemakaavan TV-alue 9 750 m²

Määräala 3

Kortteli 307, tontti 5

- noin 2500 m² 10000 €
e-luku 0,5 rakennusoikeus kerrosala noin 1 250 m²

Määräala 4

Kortteli 307, tontti 6

- noin 2610 m² 10000 €
e-luku 0,5 rakennusoikeus kerrosala noin 1 305 m²

Määräala 5

Kortteli 307, tontti 7

- noin 4640 m² 18000 €
- e-luku 0,5 rakennusoikeus kerrosala noin 2 320 m²

Määräalat kiinteistöstä 316-410-1-73 (Metsola)

Asemakaavan TY-alueet:

Määräala 1

- noin 3650 m² 5000 €
- e-luku 0,35 rakennusoikeus kerrosala noin 1 227 m²

Määräala 2

- noin 13355 m² 30000 €
- e-luku 0,35 rakennusoikeus kerrosala noin 4 674 m²

Määräala 316-406-2-395 (Metsäkulma)

Yhtenäinen yleiskaavoitettu TY-alue (ei voimassa olevaa asemakaavaa)

- 8590 m² 27000 €
- e-luku 0,1 rakennusoikeus kerrosala noin 859 m²

Esittelijä kunnanjohtaja Eija Liikamaa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy päivitetyt kohdassa 1 esitetyt teollisuustonttien myynti- ja hinnoitteluperiaatteet ja kohdassa 2 esitetyt teollisuustonttien pyyntihinnat (lähtötasot, alv 0 %).

Päätös

Kunnanhallitus päätti esittää kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy päivitetyt kohdassa 1 esitetyt teollisuustonttien myynti- ja hinnoitteluperiaatteet ja kohdassa 2 esitetyt teollisuustonttien pyyntihinnat (lähtötasot, alv 0 %).

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Kunnanvaltuusto 27.04.2026 § 15
391/02.05.00/2025

Esittelijä

kunnanhallitus

Päätösehdotus

Kunnanvaltuusto päättää, että se hyväksyy päivitetyt

1. kohdassa 1 esitetyt teollisuustonttien myynti- ja hinnoitteluperiaatteet ja
2. kohdassa 2 esitetyt teollisuustonttien pyyntihinnat (lähtötasot, alv 0 %).

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Jakelu

elinvoimapäällikkö
yhdyskuntatekniikan päällikkö

tekninen johtaja