

Tonttien, maa-alueiden sekä kiinteistöjen hintapolitiikka ja myyntiehdot Siikalatvan kunnassa

Kunnanhallitus 27.08.2024 § 217

Siikalatvan kunnalla on omakotitalo-, rivitalo- ja teollisuustontteja kaikissa kirkonkylissä sekä jonkin verran myös kirkonkylien ulkopuolella. Rantatontteja omakotitalojen rakentamiseen on Rantsilassa ja Leskelän puutarhakylässä. Loma-asuntotontteja on Uljuan tekoaltaan rannalla.

Kunnan tonttien, maa-alueiden sekä kiinteistöjen hintapolitiikka ja myyntiehdot on tarkoitus päivittää ja selventää kokoamalla kunnassa käytettävä hinnoittelu ja muut myyntiehdot samaan päätökseen. Hinnoitteluesitys on laadittu lähtökohdasta, että asemakaava-alueiden ja haja-asutusalueiden tontit ovat jokaisella kirkonkylällä samanhintaisia €/m². Ranta-alueiden tonteilla on eri hinnat.

Siikalatvan kunnassa on ollut vuosien aikana erilaisia kampanjoita omakotitalorakentajille, joilla on houkuteltu uusia rakentajia kuntaa. Kampanjoiden menestys on ollut vaihtelevaa. Kunnan elinvoiman näkökulmasta on tärkeää, että kuntaan saadaan houkuteltua uusia asukkaita. Tämän vuoksi kampanjoita on tarve tehdä myös tulevaisuudessa, jotta kuntaan saadaan uusia rakentajia ja asukkaita.

Valmistelijan päätösehdotus (tekn.joht.):

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se hyväksyy kunnassa käytettäväksi tonttien, maa-alueiden sekä kiinteistöjen myynnissä seuraavaa politiikkaa:

1. Omakotitalotonttien myyntihinta kirkonkylien asemakaava-alueilla on 1,00 €/m².
2. Rivitalotonttien myyntihinta kirkonkylien asemakaava-alueilla on 1,00 €/m².
3. Teollisuustonttien myyntihinta kirkonkylien asemakaava- ja haja-asutusalueilla on 0,75 €/m².
4. Toimitila-/liiketonttien myyntihinta kirkonkylien asemakaava-alueilla on 5,00 €/m².
5. Jokivarressa sijaitsevien omakotitalotonttien myyntihinta Rantsilan kirkonkylän asemakaava-alueella korttelissa 256 on 6,00 €/m².
6. Jokivarressa sijaitsevien rivitalotonttien myyntihinta Rantsilan kirkonkylän asemakaava-alueella korttelissa 2 osoitteessa Rantakaari on 6,00 €/m².
7. Pulkkilan kirkonkylän osayleiskaavassa Uljuan tekoaltaan alueelle osoitettujen loma-asuntotonttien kaavamerkinnällä RA-1 myyntihinta on 2,50 €/m². Myytävä määräala on vähintään 3000 m².
8. Leskelän puutarhakylän tonttien myyntihinta on 1,00 €/m².
9. Omakotitalotonttien myyntihinta haja-asutusalueilla on 0,75 €/m².

10. Lisämaa haja-asutusalueella (enimmillään 3000 m²), myyntihinta on 0,75 €/m². Ei koske ranta-alueita.
11. Lisämaa asemakaava-alueella (enimmillään 3000 m²), myyntihinta on 1,00 €/m². Ei koske ranta-alueita.
12. Yksittäiset rakennukset ja niiden maapohja, metsätilat ja määräalat myydään tarjouskilpailutuksen perusteella. Pohjahintana käytetään vähintään metsäkiinteistön/kiinteistön arviolaskelman mukaista arvoa. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaupan.
13. Muut ehdot:
 - Tonteilla on rakentamisvelvoite siten, että tontille on rakennettava asema- tai osayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen mukainen rakennus 3 vuoden kuluessa kaupantekohetkestä.
 - Mikäli rakentamisvelvoitetta ei täytetä määräajassa, palautuu tontti kunnan omistukseen. Tässä tilanteessa kauppahintaa ei palauteta.
 - Ostaja vastaa varainsiirtoverosta, kaupanvahvistajan palkkiosta, lainhuutokuluista sekä mahdollisesta lohkomisesta ja lohkomiskustannuksista.
 - Ostaja ei saa luovuttaa kaupankohdetta, jolla on rakentamisvelvoite, rakentamattomana edelleen.
 - Ostaja vastaa tontin rakennuskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä samoin kuin perustamistavan valinnasta.
 - Teollisuus- ja rivitalotontin voi myös vuokrata. Vuosivuokra on 8 % tontin myyntihinnasta. Vuokra-aika voi olla 30-50 vuotta. Vuokralainen voi kiinnittää vuokraoikeuden vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi. Vuokria ei hyvitetä mahdollisessa tontin lunastustilanteessa.
 - Kaupan kohteella olevien rakennelmien (kevyet katokset, sääsuojat, infrarakenteet jne.) myyntihinta määräytyy tasearvon tai muun ulkopuolisen asiantuntijan laatiman arvion perusteella. Ei koske toiminnassa olevia tai käytöstä poistettavia rakennuksia.
14. Siikalatvan kunta jatkaa etuuksien tarjoamista omakotitalorakentajille toistaiseksi voimassa olevana, sillä tarkennuksella että etuus koskee kaikkia omakotitalorakentajia koko kunnan alueella. Etuuden suuruus on maksimissaan 3420 €/rakentaja, minkä voi hyödyntää viemäri-, vesi- tai kuituliittymämaksuissa, lohkomiskustannuksissa sekä poikkeustapauksissa porakaivon rakentamiskustannuksiin, jos vesiliittymän saanti on mahdotonta. Etuus maksetaan rakentajalle tositteita vastaan, kun rakennuksen käyttöönottokatselmus on pidetty.

Esittelijä: Kunnanjohtaja Pekka Iivari

Päätösehdotus: Valmistelijan päätösehdotuksen mukaan.

Päätös: Valmistelijan päätösehdotuksen mukaisesti.

Päätösehdotus:

Kunnanvaltuusto päättää hyväksyä kunnassa käytettäväksi tonttien, maa-alueiden sekä kiinteistöjen myynnissä seuraavaa politiikkaa:

1. Omakotitalotonttien myyntihinta kirkonkylien asemakaava-alueilla on 1,00 €/m².
2. Rivitalotonttien myyntihinta kirkonkylien asemakaava-alueilla on 1,00 €/m².
3. Teollisuustonttien myyntihinta kirkonkylien asemakaava- ja haja-asutusalueilla on 0,75 €/m².
4. Toimitila-/liiketonttien myyntihinta kirkonkylien asemakaava-alueilla on 5,00 €/m².
5. Jokivarressa sijaitsevien omakotitalotonttien myyntihinta Rantsilan kirkonkylän asemakaava-alueella korttelissa 256 on 6,00 €/m².
6. Jokivarressa sijaitsevien rivitalotonttien myyntihinta Rantsilan kirkonkylän asemakaava-alueella korttelissa 2 osoitteessa Rantakaari on 6,00 €/m².
7. Pulkkilan kirkonkylän osayleiskaavassa Uljuan tekoaltaan alueelle osoitettujen loma-asuntotonttien kaavamerkinnällä RA-1 myyntihinta on 2,50 €/m². Myytävä määräala on vähintään 3000 m².
8. Leskelän puutarhakylän tonttien myyntihinta on 1,00 €/m².
9. Omakotitalotonttien myyntihinta haja-asutusalueilla on 0,75 €/m².
10. Lisämaa haja-asutusalueella (enimmillään 3000 m²), myyntihinta on 0,75 €/m². Ei koske ranta-alueita.
11. Lisämaa asemakaava-alueella (enimmillään 3000 m²), myyntihinta on 1,00 €/m². Ei koske ranta-alueita.
12. Yksittäiset rakennukset ja niiden maapohja, metsätilat ja määräalat myydään tarjouskilpailutuksen perusteella. Pohjahintana käytetään vähintään metsäkiinteistön/kiinteistön arviolaskelman mukaista arvoa. Kunnanvaltuusto hyväksyy kaupan.
13. Muut ehdot:
 - Tonteilla on rakentamisvelvoite siten, että tontille on rakennettava asema- tai osayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen mukainen rakennus 3 vuoden kuluessa kaupantekohetkestä.
 - Mikäli rakentamisvelvoitetta ei täytetä määräajassa, palautuu tontti kunnan omistukseen. Tässä tilanteessa kauppahintaa ei palauteta.
 - Ostaja vastaa varainsiirtoverosta, kaupanvahvistajan palkkiosta, lainhuutokuluista sekä mahdollisesta lohkomisesta ja lohkomiskustannuksista.
 - Ostaja ei saa luovuttaa kaupankohdetta, jolla on rakentamisvelvoite, rakentamattomana edelleen.
 - Ostaja vastaa tontin rakennuskelpoisuuden yksityiskohtaisesta selvittämisestä samoin kuin perustamistavan valinnasta.
 - Teollisuus- ja rivitalotontin voi myös vuokrata. Vuosivuokra on 8 % tontin myyntihinnasta. Vuokra-aika voi olla 30-50 vuotta. Vuokralainen voi kiinnittää vuokraoikeuden vuokrasopimuksen pysyvyyden vakuudeksi. Vuokria ei hyvitetä mahdollisessa tontin lunastustilanteessa.

- Kaupan kohteella olevien rakennelmien (kevyet katokset, sääsuojat, infrarakenteet jne.) myyntihinta määräytyy tasearvon tai muun ulkopuolisen asiantuntijan laatiman arvion perusteella. Ei koske toiminnassa olevia tai käytöstä poistettavia rakennuksia.

14. Siikalatvan kunta jatkaa etuuksien tarjoamista omakotitalorakentajille toistaiseksi voimassa olevana, sillä tarkennuksella että etuus koskee kaikkia omakotitalorakentajia koko kunnan alueella. Etuuden suuruus on maksimissaan 3420 €/rakentaja, minkä voi hyödyntää viemäri-, vesi- tai kuituliittymämaksuissa, lohkomiskustannuksissa sekä poikkeustapauksissa porakaivon rakentamiskustannuksiin, jos vesiliittymän saanti on mahdotonta. Etuus maksetaan rakentajalle tositteita vastaan, kun rakennuksen käyttöönottokatselmus on pidetty.

Päätös:

1. Päätösehdotuksen mukaisesti.
2. Päätösehdotuksen mukaisesti.
3. Päätösehdotuksen mukaisesti.
4. Päätösehdotuksen mukaisesti.
5. Jokivarressa sijaitsevien omakotitalotonttien myyntihinta Rantsilan kirkonkylän asemakaava-alueella korttelissa 256 on 1,00 €/m².
6. Jokivarressa sijaitsevien rivitalotonttien myyntihinta Rantsilan kirkonkylän asemakaava-alueella korttelissa 2 osoitteessa Rantakaari on 1,00 €/m².
7. Päätösehdotuksen mukaisesti.
8. Päätösehdotuksen mukaisesti.
9. Päätösehdotuksen mukaisesti.
10. Päätösehdotuksen mukaisesti.
11. Päätösehdotuksen mukaisesti.
12. Päätösehdotuksen mukaisesti.
13. Päätösehdotuksen mukaisesti.
14. Päätösehdotuksen mukaisesti.

Asian käsittelyn aikana Myllynen esitti Niemisen ja Ojakosken kannattamana Rantsilan tonttien hinnaksi 1 €/m² (päättökohdat 5. ja 6.)

Koska pohjaesitykselle on annettu kannatettu vastaesitys, asiasta suoritettiin äänestys. Puheenjohtaja antoi äänestysohjeen: kunnanhallituksen pohjaesitystä kannattavat äänestävät JAA. Vastaesityksen puolesta äänestetään EI.

Seuraavaksi suoritettiin äänestys. JAA -ääniä annettiin 7 ja EI -ääniä 15. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja vahvisti päätöskohtia 5 ja 6 koskevan vastaehdotuksen valtuuston päätökseksi.

Äänestysluettelo liitteenä.

Väisänen poistui kokouksesta päätöksenteon jälkeen klo 18.41.