

AO-rakennuspaikan 404-6 myyminen ja vapautuvien AO-rakennuspaikkojen myyminen kortteleista 401, 415, 416 ja 430, Korpelan alue Leppävesi

872/10.00.02/2021

Kunnanhallitus 17.01.2022 § 2

Valmistelija: kaavoitusjohtaja Mari Holmstedt, puh. 040 0317 759

Leppäveden Korpelan alueelle on kevään 2022 aikana on tarkoitus rakentaa uutta katu- ja vesihuoltoa noin 420 m (Leppälinnunkatu - Peiponpesä), jolloin korttelien 415, 416 ja 430 tonteille pääsee rakentamaan. Tämä mahdollistaa 13 uuden omakotitontin (AO) luovuttamisen rakennettavaksi. Olemassa olevan katu- ja kunnalisteknisen verkoston varrella on lisäksi kaksi rakennuspaikka AO-kortteleissa 401-9 ja 404-6, jotka voidaan luovuttaa rakennettavaksi.

Luovutusmenettely

Käytännöllisiä luovutusmenettelyjä on neljä: huutokauppa, tarjouskilpailu, arvonta ja tontinsaajien valinta hakemusten perusteella. Aiemmin kunnassa on käytetty huutokauppaa, tarjouskilpailua ja valintamenettelyä. Valintamenettely on hyväksi todettu ja olisi käyttökelpoinen myös tässä tapauksessa. Siinä tontinsaajat valitaan tontin tarpeen ja rakennushankkeen taloudellisen realistisuuden perusteella. Arviointi tehdään hakijoiden ilmoittamien tietojen perusteella (nykyiset asuinolot, perheen koko, rakennushankkeen laajuus, omahoitosuus, rakentamisen aloittamisajankohta, yms). Jos samaan tontiin kohdistuu useampi hakemus, tontin saaja arvotaan. Tontin voi ostaa tai vuokrata hakijan toiveen mukaan. Ensisijaisesti tontin luovutetaan hakijoille, jotka rakentavat kohdetta omaan käyttöön.

Hinnoittelu

AO-tonttien koko on keskimäärin 1249 m² (1073-1500 m²). Sopiva myyntihinta olisi keskimäärin 142 euroa/k-m², jolloin hinnat olisivat linjassa aiemmin lähialueelta luovuettuihin tontteihin nähden. Vuokrattaessa perusvuokra on 5 % myyntihinnasta.

Myynti- ja vuokratuloista saatavilla tuloilla pystytään kattamaan mm. kaavoituksen ja infrarakentamisen kustannukset. Jos kaikki tontit myytäisi, myyntitulot olisivat yhteensä noin 535.500 euroa. Vaihtoehtoisesti vuokratulot olisivat noin 26.775 euroa vuodessa. Katujen rakentamiseen on varattu -230.000 euroa. Vesihuollon rakentamisen kustannuksista vastaa Laukaan Vesihuolto Oy ja niiden kustannukset yhtiö kattaa liittymis- ja käyttömaksuilla.

Ehdotus

Kunnanjohtaja:
Kunnahallitus päättää, että

1. AO -tontit korttelista 415, 416 ja 430 sekä AO-korttein 401 tontti 9 ja AO-korttelin 404 tontti 6 myydään tai vuokrataan varaajan toiveen mukaan liitteessä olevan taulukon mukaisesti. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
2. Tontit luovutetaan valitsemalla tontinsaajat hakemuksessa kysyttävien tietojen perusteella tontin tarpeen ja rakennushankkeen taloudellisen realistisuuden mukaan. Maankäyttö valtuutetaan määrittämään hakumenettely ja valitsemaan tontinsaajat kaavoitusjohtajan tai

maankäyttöinsinöörin päätöksellä.

Menettelyn jälkeen vapaaksi jääneet rakennuspaikat luovutetaan normaalin käytännön mukaisesti.

3. Tontit varataan kaavoitusjohtajan tai maankäyttöinsinöörin päätöksellä rakennushankkeen suunnittelua varten. Varausmaksu hyvitetään maksettuna kauppahintana varausaikana tehdyn kaupan yhteydessä. Muussa tapauksessa varausmaksua ei palauteta tai hyvitetä.
4. Ostaja/vuokraaja vastaa tonttien lohkomiskustannuksista.
5. Tonteille määrätään rakentamisvelvoite ja sopimussakko sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.
6. Maankäyttö valtuutetaan määrittämään tonttien tarkemmat varaus- ja luovutusehdot sekä laatimaan kauppakirjat ja maanvuokrasopimukset.

Päätös

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Kunnanhallitus 05.09.2022 § 161
663/10.00.02.02/2022

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 353 8258

Korpelan alueen AO-rakennuspaikat olivat haettavana 26.3.–10.4.2022 välisen ajan. Määräaikaan mennessä saapui 35 hakemusta ja kaikki haettavana olleet 14 rakennuspaikkaa varattiin 31.10.2022 saakka.

AO-rakennuspaikka 404-6 (Valotie 9/Korpelantie 23) ei ollut haettava, koska valmistelun aikana huomattiin, että rakennuspaikalla on jakokaappi ja maanalaisia johtoja, jotka kulkevat rakennuspaikan läpi. Johdonomistajat ovat siirtäneet johdot pois kesän 2022 aikana. Jakokaappi jäi paikalleen, mutta se sijaitsee rakennuspaikan reunalla istutettavalla alueen osalla. Kyseisen rakennuspaikan myyntihinnaksi on aiemmin päätetty 36 500 euroa, mutta silloin ei ollut tiedossa maanpäällisiä ja –alaisia laitteita koskevat rasitteet. Myöskään rakennuspaikan muoto ja saavutettavuus ei ole yhtä hyvä kuin muilla alueen rakennuspaikoilla. Tästä syystä myyntihintaa on mahdollista alentaa.

Erittäin suuren kysynnän vuoksi rakennuspaikkojen luovutusmenettelyä tulisi muuttaa, koska tontinsaajien valinta hakemusten perusteella on haastavaa. Vapaana olevat rakennuspaikat tulisi myydä julkisen tarjouskilpailun tai huutokaupan perusteella eniten tarjoavalle, koska se on selkein ja tasapuolisin menettely suositulla alueella. Vuokrausmahdollisuus poistuu, koska hintakilpailu koskee myyntihintaa.

Rakennuskustannusten nousun, yleisen taloustaloustilanteen tai muun henkilökohtaisen syyn vuoksi on mahdollista, että aiemmin varatuista yksi tai useampi rakennuspaikka vapautuu. Suuren kysynnän vuoksi myös vapautuvat rakennuspaikat tulisi myydä tarjouskilpailun tai huutokaupan perusteella.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Linda Leinonen
Päätösehdotus	AO-rakennuspaikka 404-6 (Valotie 9 / Korpelantie 23) myydään tarjouskilpailun tai huutokaupan perusteella eniten tarjoavalle. Myyntihinnan tulee olla vähintään 35 000 euroa. Jos kortteleista 401, 415, 416 ja 430 vapautuu aiemmin varattuja AO-rakennuspaikkoja, ne myydään tarjouskilpailun tai huutokaupan perusteella eniten tarjoavalle. Niiden osalta vähimmäismyyntihinnat vastaavat kunnanhallituksen päätöksen 17.1.2022 § 2 mukaisia kauppahintoja. Maankäyttö valtuutetaan määrittämään tarkempi myyntimenettely ja hyväksymään tarjoukset maankäyttöpäällikön päätöksellä. Tarjouskilpailun/huutokaupan jälkeen mahdollisesti vapautuvien tai vapaaksi jääneiden rakennuspaikkojen osalta voidaan järjestää uusi hintakilpailu tai myydä suoraan aiemmin hyväksytyllä tarjoushinnalla. Tarjoushinnat sisältävät kiinteistön lohkomiskulut. Rakennuspaikoille määrätään rakentamisvelvoite ja sopimussakko sopimusvelvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Maankäyttö valtuutetaan määrittämään rakennuspaikkojen tarkemmat varaus- ja luovutusehdot sekä laatimaan kauppakirjat.
Päätös	Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.