

Pientalotonttien luovuttaminen rakennettavaksi Korpelan alueelta, AO-korttelin 412 tontit 1–3 ja AO-korttelin 414 tontit 6–7, Kirjosieponkatu Leppävesi

Kunnanhallitus 16.01.2023 § 14
30/10.00.02.00/2023

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 3538 258

Leppäveden Korpelan alueella oleva Kirjosieponkatu on rakennettu vuonna 2022, joten se mahdollistaa yhteensä 17 pientalotontin luovuttamisen rakennettavaksi. Leppäveden tonteille on ollut paljon kysyntää, joten kaikki tontit voisi mennä kerralla hyvin kaupaksi, mutta Leppävedellä on haasteita etenkin varhaiskasvatuksen hoitopaikkojen kapasiteeteissa. Tästä syystä tonttien luovutusta on syytä porrastaa, joten Kirjosieponkadun varrelta esitetään luovutettavaksi tässä vaiheessa vain viisi tonttia.

Luovutusmenettely

Tontit voidaan jakaa esimerkiksi huutokaupan, tarjouskilpailun, arvonnän tai hakemusten perusteella. Huutokauppa tai tarjouskilpailu on tarkoituksenmukaisin tässä tapauksessa, koska kysyntää on paljon ja tontteja on tarjolla rajoitetusti. Lisäksi hyvin järjestetty hintakilpailu on tasapuolinen ja johtaa selkeään lopputulokseen.

Hinnoittelu

Vertailukauppoja on riittävästi saatavilla, joten rakennuspaikkojen markkina-arvoa voidaan arvioida Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston avulla. Leppäveden alueella on toteutunut vuosien 2020-2022 aikana yhteensä 22 rakentamattoman asuinpien­talotontin kauppaa, joissa neliöhintojen keskiarvo on ollut 32,63 euroa/m² ja mediaani 32,57 euroa/m². Näin ollen 32–33 euroa/m² voidaan pitää alueen markkinahintana ja myös tavoitetasona hintakilpailun päättyessä. Pohjahinnat kannattaa määrittellä hieman käypää hintatasoa alhaisemmaksi, jotta lähtötaso ei ole liian korkea. Silloin tarjoajilla on mahdollisuus tarjota tontti markkinahintaan eikä kunta omalla hinnoittelulla nosta yleistä hintatasoa Leppävedellä.

Tonttien vähimmäishinnaksi (pohjahinta) esitetään noin 29 euroa/m², joka on noin 10 % markkinahintaa alhaisempi. Silloin yksittäisen tontin myyntihinta olisi keskimäärin 34 200 euroa ja viiden tontin myyntitulot yhteensä vähintään 171 000 euroa. Tavoitteena on noin 190 000 – 200 000 euron myyntitulot.

Esittelijä

vs. kunnanjohtaja, talous- ja henkilöstöjohtaja Eero Raittila

Päätösehdotus

Leppäveden asemakaavan mukaiset AO-korttelin 412 tontit 1–3 ja AO-korttelin 414 tontit 6–7 (Kirjosieponkatu) myydään tarjouskilpailun tai huutokaupan perusteella eniten tarjoavalle. Maankäyttö valtuutetaan tarkentamaan luovutusmenettelyä ja määrittämään kilpailusäännöt.

Maankäyttöpäällikkö valtuutetaan hyväksymään tarjoukset, jotka ovat 29 euroa/m² tai korkeammat. Hyväksytty tarjous todetaan markkinahintaiseksi, joten tontin hinta jää voimaan, jos kauppa ei toteudu. Jos tarjouksia ei saada, markkinahinnaksi katsotaan 29 euroa/m².

Vapaaksi jääneet tai vapautuvat tontit voidaan kilpailuttaa uudelleen tai asettaa

haettavaksi normaalin käytännön mukaisesti.

Ostaja vastaa määräalan lohkomiskustannuksista.

Päätös

Vs. kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.