

## Asuinpientalotonttien hinnoittelu ja luovutusmenettely, AO-kortteli 155, Kuhamäenkatu Vihtavuori

Kunnanhallitus 15.01.2024 § 4  
15/10.00.02.00/2024

**Päätösehdotus** Vihtavuoren asemakaavan AO-korttelin 155 tontit 1–5 (Kuhamäenkatu) myydään tai vuokrataan varaajan toiveen mukaan. Tontinsaajat valitaan hakemusten perusteella ja päällekkäiset hakemukset arvotaan. Maankäyttö valtuutetaan tarkentamaan haku-, arvonta- ja luovutusmenettelyjä sekä määrittämään hakuehdot.

Haun jälkeen vapaaksi jääneet asetetaan haettavaksi normaalin käytännön mukaisesti.

Tonttien myyntihinta on 22 euroa/m<sup>2</sup> pyöristettynä lähimpään sataan. Vuokrattaessa vuotuinen perusvuokra on 5 % myyntihinnasta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Ostaja tai vuokraaja vastaa tonttien lohkomiskustannuksista.

**Päätös** Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.

**Selostus** Vihtavuoren Kuhamäen alueella oleva Kuhamäenkadun loppuosa 320 m on rakennettu vuonna 2023, joten se mahdollistaa yhteensä 10 pientalotontin ja kahden rivitalotontin luovuttamisen rakennettavaksi. Kuhamäen alueella on ennestään muutama tontti vapaana ja tonttien yleinen kysyntä on tällä hetkellä vähäistä. Näin ollen kaikkia uusia tontteja ei kannata laittaa kerralla myyntiin, vaan porrastaa useammalle vuodelle. Ensimmäisessä vaiheessa Kuhamäenkadun varrelta esitetään luovutettavaksi korttelin 155 AO-tontit (5 kpl). Kadun loppupäässä olevat tontit, joilta on parempi mahdollisuus saada järvinäkymä, myydään myöhemmin markkinatilanteen parantuessa.

### **Luovutusmenettely**

Tontit voidaan jakaa esimerkiksi huutokaupan, tarjouskilpailun, arvannon tai valinta hakemusten perusteella. Aiemmin yleisin menettely Laukaassa on ollut valintamenettely ja kysytyillä alueilla huutokauppa/tarjouskilpailu. Arvontaa ei ole käytetty aiemmin.

Kuhamäen tonteille ei ole odotettavissa erityistä kysyntää, joten tarjouskilpailu ei ole tarkoituksenmukaisin menettely. Valintamenettelyssä on haasteensa, koska valintakriteerit on vaikea määrittää siten, että valinnan voi tehdä yksiselitteisesti. Myöskään hakemuksiin kirjatut tiedot eivät välttämättä ole yhtenäisiä. Näin ollen arvontamenettely on syytä ottaa käyttöön, koska hyvin järjestettynä se johtaa selkeään lopputulokseen. Kuhamäen tonttien osalta esitetään hakumenettelyä ja samaan tonttiin kohdistuvat hakemukset arvotaan.

### **Hinnoittelu**

Maankäyttö on arvioinut tonttien markkinahinnaksi noin 22 euroa/m<sup>2</sup>. Arviointi perustuu toteutuneisiin kauppoihin Laukaassa ja Kuhamäessä vuosina 2021-2023.

Myytävien tonttien pinta-ala vaihtelee noin 1310–1530 m<sup>2</sup> välillä, joten myyntihinnat vaihtelevat noin 28 900–33 600 euron välillä. Vuokrattaessa vuotuinen perusvuokra on 5 % myyntihinnasta.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 3538 258