

## Asuinrakennuspaikkojen aluehinnoittelun määrittäminen

Kunnanhallitus 17.02.2025 § 51  
130/10.00.02.00/2025

Päätösehdotus	Kunnanhallitus vahvistaa asuinrakennuspaikkojen aluehinnoittelun liitteenä olevan hintakartan/taulukon mukaisesti. Hinnat ovat voimassa 1.3.2025 alkaen. Kaavoitusjohtaja voi päättää yksittäisten aluehintojen mukaisten rakennuspaikkojen hinnan korottamisesta tai alentamisesta tontin ominaisuuksien perusteella +/- 20 %.
Päätös	Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.
Selostus	Kunnan tavoitteena on tarjota monipuolinen ja kohtuuhintainen tonttitarjonta. Lisäksi kunnan on kohdeltava asukkaitaan tasapuolisesti, joten maakaupoissakin periaatteet tulee olla samat kaikille ja rakennusmaan myynti tulee perustua sen markkina-arvoon. Aiemmin asuinrakennuspaikkojen myynti- ja vuokrahinnat on päätetty tapauskohtaisesti ja kunkin päätöksen mukaiset hinnat ovat jääneet voimaan, vaikka tontti olisi jäänyt luovuttamatta. Se on aiheuttanut kirjavuutta hinnoitteluun ja kunnan tonttitarjontaan, kun hinnat eivät ole muuttuneet markkinoiden mukaan.

Asuinrakennuspaikkojen hinnoittelu tulee yhtenäistää. Tontit myydään yleensä vapailla markkinoilla, joten hinnat tulee perustua eri alueiden markkina-arvoihin. Aluejaot ja kunkin alueen yksikköhinnat on valmisteltu perustuen aiemmin päätettyihin tonttihintoihin, toteutuneisiin kauppoihin Laukaassa vuodesta 2015 alkaen sekä maankäytön omaan asiantuntija-arvioon. Lähtökohtana on, että pientalotontit (AO/AP) hinnoitellaan maaneliöiden mukaan €/m<sup>2</sup> ja ammattirakentamiseen tarkoitettut asuinrivi- ja kerrostalotontit rakennusoikeuden mukaan €/k-m<sup>2</sup>.

Taajamat on jaettu kahdeksaan hinta-alueeseen:

- Kirkonkylä A1–A3
- Vihtavuori B1
- Kuhankoski B2
- Leppävesi C1–C2
- Lievestuore D1

Aluehinnoittelu on voimassa asemakaava-alueilla, joiden mukaiset tontit ja mahdolliset lisäalueet myydään tai vuokrataan pääsääntöisesti aluekohtaisilla hinnoilla. Myytäessä vuokratonttia vuokralaiselle, etusijalla on kuitenkin sopimuksessa määritetty hinta, jos se on edullisempi vaihtoehto vuokralaiselle. Lisäksi esitetään, että kaavoitusjohtaja voi päättää yksittäisten aluehintojen mukaisten tonttien hinnan korottamisesta tai alentamisesta tontin ominaisuuksien perusteella enintään +/- 20 %. Hintaa korottavana laatutekijänä voidaan pitää esimerkiksi tontin rajoittumista lähivirkistysalueeseen, metsään tai rannan läheisyyteen. Hintaa alentavana tekijänä voivat olla esimerkiksi tontin haastavat perustamisolosuhteet tai merkittävät korkeuserot tontilla. Tätä periaatetta esitetään noudatettavaksi uusilla tonteilla ja jo aiemmin myyntiin laitettujen tonttien osalta.

Kunnanhallitus voi tarvittaessa hinnoitella erikseen tietyt alueet tai yksittäiset tontit (esim. rantatontit) ja päättää tonttien myynnistä esimerkiksi tarjousten perusteella. Yksittäisten rakennuspaikkojen hinnoittelusta vyöhykkeiden ulkopuolisilla alueilla sekä rakennusoikeudettoman maan (esimerkiksi LPA-alueet) hinnoittelusta päättää kaavoitusjohtaja kulloinkin voimassa olevan toimivallan siirtopäätöksen mukaisesti.

Esittelijä Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 353 8258

- 1 Asuinrakennuspaikkojen aluehinnoittelukartta ja -taulukko, Laukaa**
- 2 Esimerkkilaskelma aluehinnoittelun mukaisista tonttihinnoista
- 3 Aluehintojen arviointi, asuinrakennuspaikat