

Pientalotontin määräaikainen myyntikampanja, AO-rakennuspaikka 1112-8, Heinäväenkuja 3 Laukaa

Kunnanhallitus 17.11.2025 § 283
650/10.00.02.01/2025

Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää järjestää määräaikaisen myyntikampanjan AO-rakennuspaikalle 1112-8 (Heinäväenkuja 3) selostustekstissä kuvatuin ehdoin. Maankäyttöpäällikkö valtuutetaan määrittämään myynti- ja luovutusehdot sekä kampanjan aikataulun, hyväksymään tai hylkäämään tarjoukset sekä tekemään tarvittavia tarkennuksia määräaikoihin. Mikäli tonttia ei kampanja-aikana myydä tai hyväksyttävää tarjousta ei saada, tontti palautetaan myyntiin/vuokrattavaksi voimassa olevan aluehinnoittelun mukaisesti.
Päätös	Kunnanjohtajan päätösehdotus hyväksyttiin.
Selostus	Tontin tiedot - Tilan nimi ja kiinteistötunnus: Kuusitiainen, 410-405-1-1185 - Osoite: Heinäväenkuja 3, 41340 Laukaa - Pinta-ala: 1 314 m² - Rakennusoikeus: 300 k-m² - Kaavamerkintä: AO, erillispientalojen korttelialue - Nykyiset hinnat: 27 600 euroa tai 1 380 euroa vuodessa (21 €/m², hinta-alue A3) - Tasearvo on kirjanpidossa 2 417,76 euroa

Tausta ja perustelut

Kyseinen tontti sijaitsee kirkonkylän eteläosassa, Kantolan asuinalueella. Tontti on ollut aiemmin vuokrattuna vuodesta 2012, mutta se jäi rakentamatta ja maanvuokrasopimus purettiin vuonna 2021. Aiempi vuokralainen oli varastoinut tontille maa-aineksia, jotka kunta on sittemmin poistanut ja palauttanut tontin alkuperäiseen tilaan. Käytettävissä olevien tietojensa perusteella tontilla ei ole tapahtunut sellaista toimintaa tai sijoitettu sellaisia jätteitä tai aineita, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Jos tontin maaperässä kuitenkin todetaan rakentamisen aikana roskaantuneisuutta tai pilaantuneisuutta, kunta vastaa puhdistamiskustannuksista kauppakirjassa määritetyin ehdoin. Tällöin kunnalla on kuitenkin mahdollisuus periä kustannukset aiheuttajalta, jos se on tiedossa. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että läjitysmaat on viety pois, joten ei ole syytä epäillä maaperän olevan pilaantunut.

Vuodesta 2021 lähtien tontti on ollut avoimessa myynnissä, mutta sitä ei ole saatu myytyä tai vuokrattua. Tämän vuoksi on perusteltua kokeilla määräaikaista myyntikampanjaa, jolla voidaan aktivoida kysyntää ja selvittää tontin todellinen markkina-arvo.

Tontti on lähialueen viimeinen rakentamaton tontti, ja sen rakentuminen on alueen kehittymisen kannalta tärkeää. Rakentamattoman tontin jättäminen keskelle muutoin valmista pientaloaluetta heikentää alueen visuaalista yhtenäisyyttä ja luo vaikutelman keskeneräisyydestä. Kun viimeinen tontti saadaan rakennetuksi, asemakaava-alue toteutuu kokonaisuudessaan ja kunnallistekniikka tulee täysimääräiseen käyttöön. Samalla syntyy uusia kiinteistöverotuloja ja kunnan investoinnit kunnallistekniikkaan saadaan paremmin tuottamaan.

Kampanjan toteuttaminen on perusteltua myös kunnan tonttivarannon näkyvyyden ja tunnettuuden kannalta. Yksittäisen tontin myyntikampanja voi herättää kiinnostusta laajemminkin ja tuo esiin kunnan aktiivista tonttitarjontaa. Markkinointi ja avoin tarjouskilpailu lisäävät tietoisuutta Laukaan pientalotonteista, mikä voi synnyttää kysyntää myös muille alueille ja vahvistaa kunnan vetovoimaa asuinpaikkana. Samalla saadaan arvokasta tietoa tonttien kysynnästä ja hinnoittelun markkinatasosta, mikä tukee tulevien alueiden suunnittelua ja maapoliittisia päätöksiä. Kampanja on näin ollen yksittäisen tontin myyntiä edistävä toimenpide ja osa kunnan laajempaa tonttimarkkinoinnin kehittämistä.

Koska alueen muita tontteja on aiemmin mahdollisesti myyty ja vuokrattu korkeammalla hinnalla, tulee varmistaa kuntalaisten tasapuolinen kohtelu ja markkinaehtoisuuden toteutuminen. Kun myynti järjestetään avoimen huutokaupan tai tarjouskilpailun perusteella, on korkein tarjous lähtökohtaisesti markkinaehtoinen, mutta tuloksesta riippuen se voi olla merkittävästi voimassa olevia hintoja alhaisempi. Näin ollen luovutusehtoihin tulee asettaa ehto, jonka mukaan rakentaminen tulee toteuttaa kohtuullisessa ajassa. Muutoin kunta perii sopimussakkona tarjoushinnan ja voimassa olevan hinnan erotuksen ostajalta. Näin estetään mahdollinen perusteeton etu yksittäiselle ostajalle ja varmistetaan, että kampanjassa noudatetaan kunnan taloudellista etua ja syrjimättömyyden periaatetta.

Kampanjan sisältö

Tontista järjestetään määräaikainen avoin huutokauppa tai tarjouskilpailu ilman pohjahintaa (noin 30 päivää):

- Tarjoushinta sisältää lohkomiskustannukset.
- Kunta pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä korkeimman tarjouksen.
- Käsiraha on 3 % tarjoushinnasta.
- Lopullinen kauppakirja tulee allekirjoittaa kuuden kuukauden kuluessa tarjouksen hyväksymisestä.
- Kunta suorittaa kaupanvahvistajan palkkion tai sähköisen kaupankäyntipalvelun asiointimaksun.
- Rakentaminen tulee olla valmis viimeistään 30.9.2028. Mikäli loppukatselmusta ei ole suoritettu määräaikaan mennessä, ostaja on velvollinen maksamaan tontista aluehinnoittelun mukaisen listahinnan, josta vähennetään aiemmin maksettu kauppahinta. Jos tarjoushinta on kuitenkin 22 000 euroa tai korkeampi, käytetään normaaleja rakentamisvelvoite-/sopimussakkoehdota.

Mikäli tonttia ei kampanja-aikana myydä tai hyväksyttävää tarjousta ei saada, tontti palautetaan myyntiin/vuokrattavaksi voimassa olevan aluehinnoittelun mukaisesti normaalein ehdoin.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 3538 258