

Asuinpientalotonttien luovuttaminen rakennettavaksi Laajalahden alueelta, AO-korttelit 1221-1223 (Laajalahdentie)

Kunnanhallitus 16.02.2026
161/10.00.02.00/2026

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää, että AO-kortteleiden 1221 ja 1223 tontit myydään tai vuokrataan varaajan toiveen mukaan siten, että tontinsaajat valitaan arvонnan perusteella ja tonttien myyntihinta määräytyy kulloinkin voimassa olevan aluehinnoittelun mukaisesti; vuokrattaessa vuotuinen perusvuokra on 5 prosenttia tontin myyntihinnasta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Lisäksi kunnanhallitus päättää, että AO-korttelin 1222 omarantaiset tontit luovutetaan myymällä huutokaupan tai muun avoimen hintakilpailun perusteella eniten tarjoavalle. Kunnanhallitus valtuuttaa maankäyttöpäällikön tarkentamaan tonttien luovutusmenettelyjä sekä määrittämään haku- ja kilpailuehdot ja luovutusaikataulun sekä hyväksymään rantatonteista tehdyt tarjoukset, joiden suuruus on vähintään 55 000 euroa. Haun jälkeen vapaaksi jääneet tai vapautuvat tontit asetetaan haettavaksi normaalin käytännön mukaisesti, ja kilpailutetut omarantaiset tontit voidaan kilpailuttaa uudelleen tai kunnan harkinnan mukaan asettaa vapaasti haettavaksi markkinahinnalla, joka vastaa hintakilpailussa saatua korkeinta tarjousta. Ostaja tai vuokraaja vastaa tontin lohkomiskustannuksista.

Päätös

Selostus Kirkonkylän Laajalahden alueella oleva katu Laajalahdentie rakennetaan loppuun saakka keväällä 2026, joten se mahdollistaa yhteensä 12 pientalotontin luovuttamisen rakennettavaksi. Tonteista neljä rajoittuu järveen (Saraavesi) ja loput kahdeksan ovat ns. kuivan maan tontteja.

Tonttien luovutusta esitetään porrastettavaksi vuosille 2026–2029 esimerkiksi siten, että vuosittain luovutetaan yksi rantatontti ja kaksi kuivan maan tonttia. Luovutusaikataulua voidaan muuttaa tarpeen mukaan esimerkiksi markkinatilanteen muuttuessa tai välttämättömien talouden tasapainottamistoimenpiteiden toteuttamiseksi. Porrastettu luovutus perustuu nykyiseen tontti- ja asuntomarkkinatilanteeseen, jossa kysyntä on maltillista ja rakentamispäätökset tehdään varovaisesti. Kaikkien tonttien yhtäaikainen luovuttaminen heikossa tai epävarmassa markkinatilanteessa lisäisi tarjontaa merkittävästi, mikä todennäköisesti alentaisi erityisesti omarantaisten tonttien hintatasoa ja heikentäisi kunnan mahdollisuuksia saada tonttiomaisuudesta täysi markkina-arvo. Vaihteellinen luovutus tukee markkinatasapainoa, säilyttää rantatonttien niukkuusarvon ja mahdollistaa myyntihinnan muodostumisen aidosti kysynnän perusteella. Kuivan maan tonttien osalta porrastus vastaa rakentajien todellista kysyntää ja vähentää riskiä siitä, että tontteja jää pitkäksi aikaa luovuttamatta. Esitetty menettely mahdollistaa tulojen maksimoinnin huomioiden markkinakysynnän, säilyttää kunnan maaomaisuuden arvon ja tukee alueen hallittua ja vaihteittaista rakentumista.

Luovutusmenettely

AO-kortteleiden 1221 ja 1223 kuivan maan tontit esitetään luovutettavaksi joko myymällä tai vuokraamalla varaajan toiveen mukaisesti. Tontinsaajat valitaan arvонnan perusteella, millä varmistetaan avoin, tasapuolinen ja läpinäkyvä menettely tilanteessa, jossa kysyntää saattaa kohdistua useampaan tonttiin samanaikaisesti. Myyntihinta määräytyy kulloinkin voimassa olevan

aluehinnoittelun mukaisesti (hinta-alue A3), mikä turvaa yhtenäisen ja ennakoitavan hinnoittelun sekä kunnan tasapuolisen kohtelun eri tontinsaajien välillä. Vuokrausvaihtoehdon tarjoaminen perustuu pientalorakentajien vallitseviin markkinakäytäntöihin ja kysyntään. Vuokrattaessa vuotuinen perusvuokra on 5 % tontin myyntihinnasta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, mikä turvaa kunnalle pitkällä aikavälillä ennakoitavan ja reaalisesti säilyvän tulovirran.

AO-korttelin 1222 omarantaiset tontit esitetään luovutettavaksi huutokaupan tai muun avoimen hintakilpailun perusteella eniten tarjoavalle. Omarantaiset tontit ovat sijaintinsa ja ominaisuuksiensa vuoksi selvästi tavanomaisia pientalotontteja halutumpia, joten niiden markkina-arvo on merkittävästi aluehinnoittelua korkeampi. Avoin hintakilpailu mahdollistaa tonttien markkina-arvon muodostumisen todellisen kysynnän perusteella ja maksimoi kunnalle saatavan myyntitulon. Samalla menettely on avoin ja syrjimätön, täyttää hyvän hallinnon vaatimukset ja tukee kuntatalouden kokonaisuutta varmistamalla, että erityisen arvokkaat tontit luovutetaan markkinaehtoisesti parhaaseen mahdolliseen hintaan.

Huutokaupassa tai muussa avoimessa hintakilpailussa ei aseteta lähtöhintaa, jotta hintataso voi muodostua vapaasti markkinoiden kysynnän ja maksuhalukkuuden perusteella myös vaihtelevassa suhdannetilanteessa. Lähtöhinnettömyys madaltaa osallistumiskynnystä ja lisää kilpailua, mikä osaltaan tukee parhaan mahdollisen markkinahinnan saavuttamista. Kunta pidättää kuitenkin oikeuden olla hyväksymättä yhtäkään tehtyä tarjousta, mikäli tarjoukset eivät ole kunnan arvion mukaan tontin sijaintiin ja ominaisuuksiin nähden hyväksyttävällä tasolla.

Mikäli huutokaupan tai muun avoimen hintakilpailun perusteella on selvitetty tontin markkinaehtoinen hintataso, mutta myynti ei tästä huolimatta toteudu esimerkiksi tarjouksen raukeamisen tai hakijan vetäytymisen vuoksi, voidaan tontti kunnan harkinnan mukaan kilpailuttaa uudestaan tai asettaa haettavaksi korkeimman saadun tarjouksen mukaisella hinnalla. Menettely mahdollistaa joustavan ja tarkoituksenmukaisen toiminnan markkinatilanteen vaihdellessa, estää tarpeettomat viivästykset tontin luovutuksessa ja varmistaa, että tontti voidaan saattaa rakentamiskäyttöön markkinaehtoisella ja kunnan kannalta hyväksyttävällä hinnalla ilman uutta kilpailutusmenettelyä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 3538 258