

Maapoliittisen ohjelman tarkistus ja liitteiden hyväksyminen (tonttien aluehinnoittelu sekä varaus- ja luovutusehdot)

Kunnanhallitus 04.12.2023 § 262

Valmistelija Tekninen johtaja Harri Hoffrén, puh. 040 485 4037, harri.hoffren@iitti.fi

Kuluvan vuoden talousarviossa on valtuusto asettanut kunnan olennaisimmat toiminnalliset tavoitteet 2023. Yhtenä tavoitteena on litin maapoliittisen ohjelman päivittäminen. Tavoitteena on myös, että ohjelman yhteydessä on hyväksytty periaatteet maankäytösopimuksille silloin, kun kehittämisen ja kaavoituksen kohteena on yksityisten omistamia maa-alueita. Lisäksi maapoliittisen ohjelman osana tulee olla selvitetty potentiaalisia alueita asuin- ja yrityskäyttöön.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt litin kunnan maapoliittisen ohjelman viimeksi 30.8.2011.

Maapolitiikalla tarkoitetaan niitä toimia, jotka liittyvät maa-alueiden hankintaan, maankäytön suunnitteluun, tonttien luovuttamiseen, näihin johtavien sopimusten laatimiseen, luovutusehtoihin, tonttien rakentamisen edistämiseen sekä maaomaisuuden hallinnoimiseen. Maapolitiikalla luodaan edellytykset kaavoituksen toteutumiselle, riittäväälle asuntotuotannolle sekä elinkeinotoiminnalle. Ohjelman laatiminen ja siihen sitoutuminen on toimiva tapa valmistautua eri maapoliittisten välineiden käyttöön kunnan talouden ja yhdyskuntarakenteen kannalta tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti sekä maanomistajien kannalta tasapuolisesti. Kunnan maapolitiikan tulee olla johdonmukaista, taloudellisesti kannattavaa ja tukea yhdyskuntarakenteen hallittua ja tasapainoista kehittymistä.

Paikkatietoinsinööri valmisteli maapoliittisen ohjelman rungon, johon jatkovalmistelua varten saatiin valiokuntaohjausta kunnan kaikista valiokunnista. Valiokuntien ohjaukset (muistioiden otteet) jaetaan esityslistan oheismateriaalina.

Ohjelman laatimiseen on myös kunnan johtoryhmässä otettu kantaa.

Strategisena asiakirjana kunnanvaltuusto hyväksyy kunnan maapoliittisen ohjelman. Laadittu ohjelmaluonnos (29.11.2023) jaetaan esityslistan liitteenä. Tonttihinnoittelusta tullaan laatimaan erillinen liite kunnanvaltuuston käsittelyyn vuoden 2024 alkupuolella.

Esittelijä Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että litin maapoliittinen ohjelma hyväksytään esityslistan liitteen mukaisesti siten, että siihen liitetään tonttihinnoittelusta erillinen liite, kun liite on valtuustossa hyväksytty.

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Kunnanhallitus 08.04.2024 § 72

309/10.00.00/2023

Ptk tark.

Valmistelija

Tekninen johtaja Harri Hoffrén, puh. 040 485 4037, harri.hoffren@iitti.fi ja maankäyttöinsinööri Maijastiina Lintukangas, puh. 0400 183 096, maijastiina.lintukangas@iitti.fi

12.12.2023 hyväksytyn litin maapoliittisen ohjelman mukaan tonttien hinnoista ja luovutusehdoista päättää kunnanvaltuusto. Tonttien hinnoitteluun on edellisen kerran tehty muutoksia vuonna 2016. Tonttien hinnoittelussa huomioidaan kunnalle koituneet kustannukset ja markkinatilanne. Puustoa ei pääasiassa erikseen huomioida hinnoittelussa. Tonttien lohkomiskulut veloitetaan, määräaloilla lohkomisen maksaa ostaja. Pääosin käytetään aluehinnoittelua ja hinnoittelussa käytetään apuna puolueetonta arvioijaa. Rantatontit ja muut kalliit tontit myydään tarjousten perusteella, mutta kunnanvaltuusto päättää tonttien pohjahinnan. Hintojen ajantasaisuus arvioidaan valtuustokausittain. Kunnanhallitukselle annetaan joustovaraa esimerkiksi kampanjoiden järjestämiseksi enintään 50 % tonttien hinnoista.

Kilpailutuksen perusteella valittu konsultti, Lahden Kiinteistönotariaatti Oy (Ikv, AKA auktorisoitu kiinteistöarvioija) on laatinut litin kunnan tonttien aluehinnoittelun pientalotonttien, rivitalotonttien, kerrostalotonttien ja teollisuustonttien osalta.

Arviointimenetelmänä on käytetty kauppahintamenetelmää soveltuvin osin ja vertailumateriaalina on ollut mm. Maanmittauslaitoksen kauppahintatilasto sekä KVKL:n ylläpitämät kauppahintatilastot. Arvio perustuu saatuihin kirjallisiin ja suullisiin tietoihin, vankkaan paikallistuntemukseen ja sekä arviointi- ja välitystehtävissä saatuun kokemukseen.

Vertailukelpoisten havaintojen lukumäärä omakotitonteille on melko kattava. Muiden kategorioiden havainnot ovat niukat tai niitä ei ole. Näiden hinnoittelussa on käytetty vertailutietoja muista ympäristökunnista mm. Heinolasta ja Hollolasta. Alueiden sisällä voi olla myös maaston muotoon ja rakennettavuuteen perustuvaa hajontaa. Edellä mainituista syistä arvion tarkkuus on enintään +/- 10 %.

Arvion mukaan markkinatilanteeseen eniten vaikuttavia tekijöitä ovat korkojen nousu ja kasvanut epävarmuus tulevaisuudesta. Vaikutus on tuntunut eniten pienemmillä paikkakunnilla, missä vaihdanta on lähes pysähtynyt.

Arvioinnin perusteella, 17.1.2024 päivätyn arviokirjan mukaan tonttien hinnoiksi esitetään seuraavia:

Pientalotontit

- Kausalan alueella 1,5 €/m², 3 €/m² ja 6 €/m²
- Radansuun-Kirkonkylän alueella 5 €/m²
- Sorronniemen alueella 6 €/m²
- Näillä em. alueilla mahdollisten hajatonttien (esim. kunnalle tulevat uudet alueet) osalta tontit hinnoitellaan maantieteellisesti lähimmän vyöhykkeen mukaisella hinnalla.

Rivitalontontit Kausalan ja Radansuun alueella 30 €/k-m²

Kerrostalotontit

- Kausansaarenkuja 2 50 €/k-m2
- Rautatienkatu 11 40 €/k-m2
- Kauppakatu 24-26 40 €/k-m2

Teollisuustontit Kausalan alueella

3 €/k-m2

- Lisäksi teollisuustonttien vuokrahinnoitteluksi esitetään 6 % myyntihinnasta (3 €/m2) eli 0,18 €/m2/vuosi. Teollisuustonttien vuokraus ei ole tällä hetkellä käytössä, mutta vuokrahinnoittelukin on otettu mukaan, mikäli sille tulevaisuudessa olisi tarvetta.

Tonttien varaus- ja luovutusehdoista on koostettu liite maapoliittiseen ohjelmaan. Tässä yhteydessä todettiin tarve pidentää tonttien varausaikaa yritys-, rivitalo ja kerrostalotonttien osalta kolmesta kuukaudesta kuuteen kuukauteen. Maapoliittisesta ohjelmasta poistetaan tieto varauskäytännöistä ja lisätään maininta erillisistä varaus- ja luovutusehdoista.

Tonttien aluehinnoittelu sekä varaus- ja luovutusehdot jaetaan esityslistan liitteinä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jarkko Salonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että

1. kunnan tonttien aluehinnoittelu sekä tonttien varaus- ja luovutusehdot hyväksytään esityslistan liitteiden mukaisesti ja lisätään maapoliittisen ohjelman liitteiksi.

2. kunnanhallitukselle annetaan valtuutus päättää tonttien osalta määräaikaista kampanjahinnoittelusta enintään 50 %:n alennuksella.

3. maapoliittista ohjelmaa tarkistetaan siten, että maapoliittisesta ohjelmasta poistetaan kohdasta "Tonttien luovutus" tämä teksti: "Tontti on ennen ostamista mahdollista varata kolmen kuukauden ajaksi ja varausta voi jatkaa kerran. Varausmaksu hyvitetään tonttikaupan yhteydessä." ja lisätään korvaava maininta erillisistä varaus- ja luovutusehdoista seuraavasti: "Tonttien varaus- ja luovutusehdot on esitetty tarkemmin erillisessä liitteessä."

4. uudet hinnat sekä varaus- ja luovutusehdot tulevat voimaan 1.5.2024. Kaikki aiemmin tonttien osalta päätetyt hinnat kumotaan samalla tällä päätöksellä.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.