

Omakoti- ja rivitalotonttien myyntihinnat asemakaava-alueella sekä ohjeistus lisämaan myyntiin

Khall 14.04.2025 § 56
54/02.05.00/2025

Laadukas maaseutuasuminen on yksi Kärämäen kuntastrategian vuosille 2024–2027 asetetuista painopisteistä. Tavoitteena on, että kärämäkisen maaseutuasumisen tarjoama elämänlaatu muodostuu paikkakunnan vahvuustekijäksi.

Kärämäen asumiskunnan kehittämisen punaisena lankana varmistetaan maanhankinnan, asumisratkaisujen ja elinvoimapolitiikan saumaton kokonaisuus.

Kunnan kaava-alueella on rakentamattomia asuntotontteja. Osa tonteista ovat olleet pitkään rakentamattomia. Rakentamattomat tontit aiheuttavat tehottomuutta kunnan asuntoaluiden käyttöön, lisäten ylimääräisiä kustannuksia kunnan asuntoinfrastruktuurin rakentamisessa ja ylläpitämisessä. Ensimmäiset keskustan kaavat tehtiin 60-luvulla, tällöin omakotitonttien koot olivat 900-1000 m². Tästä asuntotonttien koko on kasvanut ja tällä hetkellä ovat noin 1400-2800 m². Omakotirakentajat ovat kiinnostuneet aikaisemmin kaavoitettuja väljemmistä tonteista.

Valtuusto on 1.10.2019, § 61

- vahvistanut asemakaava-alueen omakotitontin hinnaksi 3000 euroa ja rivitalotontin hinnaksi 2,5 euroa/m² ostajan vastatessa muista tontinostoa seuraavista kustannuksista ja päättänyt, että
- rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kahden vuoden kuluessa ja rakentamisen tulee olla valmis viiden vuoden kuluttua kauppakirjan allekirjoittamisesta,
- kauppakirjan allekirjoittaa ja hyväksyy kunnanjohtaja,
- tarvittaessa rakentamisen esiselvitystä varten tontin voi varata enintään neljän kuukauden ajaksi, jonka jälkeen varaus raukeaa ilman erillistä päätöstä. Varauksista ei peritä maksuaja varaukset kirjataan teknisessä toimistossa.

Lisäksi valtuusto on hyväksynyt lisämaan myyntiohjeistuksen seuraavasti:

- jos kaava-alueella on aikaisemmin kaavoitettuja tontteja, jotka ovat pienempiä kuin 1500 m², voidaan nämä yhdistää yhdeksi uudeksi tontiksi. Näin muodostunut tontti saa olla korkeintaan noin 2200 m².
- mikäli kaava-alueen tonttia ostavalla rakentajalla on erityinen tarve, voidaan hänelle myydä myös vapaana oleva viereinen kaavatontti kokonaan edellyttäen, että rakentaminen ulottuu molempien tonttien alueelle. Kunnan puolelta rakentajan erityisen tarpeen arvioi kunnanjohtaja.
- tonttien lisämaaksi myydyistä lisätontista kunta perii 10 euroa/m²:ltä.
- aikaisemmin rakennettuun tonttiin voidaan myydä lisäaluetta, jos se on tarpeen tilan puutteen tai epäasiallisuuden poistamiseksi. Tällöin omakotitontti ei saa muodostua noin 2200 m² suuremmaksi.
- omakotitontteihin ei myydä puistoalueesta lisämaata ilman edellä esitettyä syytä.
- puistoalueesta tai muusta vastaavasta lisämaasta kunta perii 2,5 euroa/m²:ltä.
- kaupanvahvistamisen ja lohkomisen kustannuksista vastaa ostaja
- lisämaan myynnistä päättää kunnanjohtaja

Valtuusto sitoutuu kaavoittamaan lisämaan myynnistä aiheutuvan kaavamuutoksen seuraavassa alueen kaavassa.

1.1.2025 voimaan tulleen hallintosäännön mukaan tekninen johtaja päättää rakennustonttien myymisestä allekirjoittaen niitä koskevat kauppakirjat, mikäli kunnanvaltuusto tai –hallitus on vahvistanut myyntihinnan.

Lisämaan myyntiä koskevaa myyntiohjeistusta vuodelta 2019 on tarpeen päivittää vastaamaan kunnan alueen kasvaneita tonttikokoja ja teknisiä vaatimuksia ja voimassa olevaa päivitettyä hallintosääntöä siten, että tekninen johtaja päättää myös lisämaan myymisestä allekirjoittaen niitä koskevat kauppakirjat.

Esittelijä

kunnanjohtaja Juho Jukkola

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että lisämaan myyntiohjeistus päivitetään seuraavasti:

- jos kaava-alueella on aikaisemmin kaavoitettuja tontteja, jotka ovat pienempiä kuin 1500 m², voidaan nämä yhdistää yhdeksi uudeksi tontiksi. Näin muodostunut tontti saa olla korkeintaan noin 3000 m².
- mikäli kaava-alueen tonttia ostavalla rakentajalla on erityinen tarve, voidaan hänelle myydä myös vapaana oleva viereinen kaavatontti kokonaan edellyttäen, että rakentaminen ulottuu molempien tonttien alueelle. Kunnan puolelta rakentajan erityisen tarpeen arvioi tekninen johtaja.
- tonttien lisämaaksi myydyistä lisätontista kunta perii 10 euroa/m²:ltä.
- aikaisemmin rakennettuun tonttiin voidaan myydä lisäaluetta, jos se on tarpeen tilan puutteen tai epäasiallisuuden poistamiseksi. Tällöin omakotitontti ei saa muodostua noin 3000 m² suuremmaksi.
- omakotitontteihin ei myydä puistoalueesta lisämaata ilman edellä esitettyä syytä.
- puistoalueesta tai muusta vastaavasta lisämaasta kunta perii 2,5 euroa/m²:ltä.
- kaupanvahvistamisen ja lohkomisen kustannuksista vastaa ostaja
- lisämaan myynnistä päättää tekninen johtaja

Valtuusto sitoutuu kaavoittamaan lisämaan myynnistä aiheutuvan kaavamutoksen seuraavassa alueen kaavassa.

Päätös

Yksimielisesti hyväksyttiin.