

Pientalotonttien (AO ja AP) lisämaa-alueiden hinnoittelu ja luovutusehdot liitoskuntien (Kerimäki, Punkaharju ja Savonranta) asemakaava-alueilla

TL 29.05.2024 § 111
481/10.00.02.00/2024

Valmistelija

maankäyttöneuvottelija Tiina Inkinen
puh. 044 417 4671 tiina.inkinen@savonlinna.fi
maankäyttöasiantuntija Petra Junnila
puh. 044 417 4670 petra.junnila@savonlinna.fi

Selostus

Liitoskuntien Kerimäki, Punkaharju ja Savonranta alueilla on ollut havaittavissa halukkuutta suurempiin pientalotontteihin. On ilmennyt halukkuutta ostaa osa viereisestä vapaana olevasta pientalotontista tai kokonainen asemakaavan mukainen pientalotontti lisämaa-alueeksi omaan tonttiin. Tällä hetkellä myytäessä pientalotontteja kauppaan sisältyy rakentamisvelvoite.

Teknisen lautakunnan 16.4.2024 § 90 vahvistaman kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeiston kohdan 2.4.1. kaupungin luovuttamilla tonteilla on rakentamisvelvoite, jonka mukaan rakennustöiden loppuun saattamiselle asetetaan vuokra-ajan alkamisesta tai tontin hallintaoikeuden siirtymisestä alkava enintään viiden (5) vuoden pituinen määräaika. Veloitteen sanktioksi asetetaan myydyllä tontilla ns. sakkokauppahinta, joka on 10 % kauppahinnasta kultakin alkavalta vuodelta, kuitenkin yhteensä enintään 50 % kauppahinnasta, ja vuokratulla tontilla vuokrasopimuksen purkaminen. Sanktion suuruus on kuitenkin vähintään 6.964 euroa (1.393 euroa/vuosi) sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2161 (vuoden 2022 vuosikeskiarvo).

Lisämaa-alueiden myyminen erillispientalotontteihin (AO) tai asuinpientalotontteihin (AP) on mahdollista ilman asemakaavan muutosta ainoastaan niissä tapauksissa, että viereinen alue on asemakaavamerkinnältään sama kuin pientalotontti. Liitoskuntien asemakaavoissa tonttijaot ovat ohjeellisia ja se mahdollistaa tonttien myymisen lisämaa-alueeksi. Kanta Savonlinna tonttijaot ovat sitovia. Näin ollen kanta Savonlinnan tonttien myyminen lisämaa-alueiksi vaatii tonttijaon muutoksen.

Myytäessä ainoastaan osa viereisestä tontista aiheutuu tilanne, jossa kaupungin omistukseen jäisi kooltaan niin pieniä pientalotontteja, ettei niihin rakentaminen olisi enää mahdollista. Näin ollen vapaana olevia pientalotontteja lisämaa-alueeksi luovutettaessa tulee vapaana oleva tontti luovuttaa joko kokonaan yhdelle tai mikäli pientalotontti sijaitsee useamman pientalotontin läheisyydessä voidaan tontti jakaa useamman pientalotontin omistajan kesken sovituilla tavalla. Myytäessä lisämaa-alueita tontteihin kaavamerkinnästä riippuen rakennusoikeus kasvaa ja kiinteistövero nousee.

Ehdotus liitoskuntien (Kerimäki, Punkaharju, Savonranta) alueiden pientalotonttien (AO ja AP) lisämaa-alueiden myyntiehdoksi:

1. Asemakaavan mukaiseen pientalotonttiin (AO, AP) voidaan myydä lisämaa-alueeksi viereinen asemakaavan mukainen pientalotontti joko kokonaan tai mikäli pientalotontti sijaitsee useamman pientalotontin läheisyydessä voidaan tontti jakaa useamman pientalotontin omistajan

kesken sovitulla tavalla. Vapaa pientalotontti luovutetaan ainoastaan kokonaan.

2. Asemakaavan mukaisia muita alueita kuten esim. virkistys-, puisto- ja katualueita ei myydä lisämaa-alueiksi pientalotontteihin.

3. Lisämaa-alueiden hinnoittelussa käytetään soveltaen teknisen lautakunnan vahvistamaa lisämaa-alueiden, joihin ei kuulu rantaviivaa, hinnoitteluperiaatetta haja-asutusalueella eli 5,00 euroa/m².

4. Ostajan on lohkottava omalla kustannuksellaan lisämaa-alue osaksi omistamaansa kiinteistöä.

5. Muutoin noudatetaan tavanomaisia kauppaehtoja.

Lapsivaikutusten arviointi Arviointilomake on oheismateriaalina

Yritysvaikutusten arviointi Päätöksellä ei ole erityisiä yritysvaikutuksia

Esittelijä Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus Tekninen lautakunta hyväksyy pientalotonttien (AO ja AP) lisämaa-alueiden hinnoittelu ja luovutusehdot liitoskuntien (Kerimäki, Punkaharju ja Savonranta) asemakaava-alueilla. Hinnoittelu ja luovutusehdot tulevat voimaan 1.7.2024 alkaen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Toimenpiteet Maanhankinta ja -luovutus