

Uusien tonttien hinnoittelu Liistonkujalla ja Huhtimonkadulla

Tekninen lautakunta 22.02.2024 § 20

Esittelijä: Vt. Kaupunkikehitysjohtaja Hallenberg Jani
Valmistelija: Vt. Kaupunkikehitysjohtaja Hallenberg Jani

Kaupungin valtuuston on 28.1.2008 maapoliittisen ohjelman yhteydessä hyväksynyt pientalotonttien hinnoittelun periaatteet. Tonteille määritellään perusneliöhinta, jonka muodostumiseen vaikuttavat kiinteät kustannukset, kuten kunnallistekniikka ja katujen rakentaminen, maan hankinta, kaavoitus ym. Lopullinen tonttikohtainen luovutushinta määräytyy tonttikohtaisten ominaisuuskertoimien mukaan.

Omakoti tonttien tonttikohtaisiin ominaisuuskertoimiin vaikuttavia tekijöitä ovat mm.

A, sisäiseen korjauskertoimeen vaikuttavat tekijät:

A 1 Rakennusoikeus ja kaavamääräykset

A 2 Tontin piha-alueen avautumisilmansuunta

A 3 Tontin rakennettavuus

A 4 Tontin rajoittuminen viereisiin kiinteistöihin ja virkistysalueisiin

A 5 Liikennevirrat tonttiin rajoittuvalla kaavatiellä

A 6 Muut tekijät

A 1 Rakennusoikeuteen ja kaavamääräyksiin vaikuttavat Rakennusoikeuden kokonaismäärä, mikäli ei määräydy tehokkuusluvulla (e)

A 2 Oleskekelupiha-alueen avautumisilmansuunnan oletama (havainnepiirros)

- etelä; kerroin 1
- Etelä-länsi; kerroin 1.3
- Länsi-pohjoinen; kerroin 1.2
- Pohjois-itä; 0.9

A 3 Tontin rakennettavuus

- Hiekka- tai sora-ainespohja; kerroin 1.3
- Moreeniainespohja; kerroin 1
- Savi- tai silttimaa-ainespohja; kerroin 0,9
- Pintakallio rakennusallalla; kerroin 0.8 (silmin havaittavaa)

A 4 Tontin rajoittuminen viereisiin kiinteistöihin, tontteihin tai katuihin

- Tontti muodostaa yksin rakennuskorttelin ja rajoittuu virkistysalueisiin tai vast; kerroin 1.3
- Tontti rajoittuu muihin tontteihin yhdeltä rajalta, muutoin virkistysalueeseen tai vast; kerroin 1.2
- Tontti rajoittuu muihin tontteihin kahdelta rajalta, muutoin virkistysalueeseen tai vast; kerroin 1.1
- Tontti rajoittuu muihin tontteihin kahdelta rajalta,; kerroin 1
- Tontti rajoittuu muihin tontteihin kolmelta rajalta tai kahdelta sivulta tontteihin ja kahdelta katuun; kerroin 0.9
- Tontti rajoittuu muihin tontteihin yhdeltä rajalta ja muilta osin katuun

kerroin 0,8

A 5 Liikennevirrat tonttiin rajoittuvalla kadulla

Kadun tai "kirveenvarren" pääty; kerroin 1.3

Päätyvän kadun "Pistokadun" tai varrella; kerroin 1.2

Päävirran (alueen sisäisen liikenteen) välittömässä vaikutuspiirissä; kerroin 1

Kulmatontti, liikenne tontin kahdella sivulla; kerroin 0.8

3 kadun kulmatontti, liikenne tontin kolmella sivulla; kerroin 0.7

B Kustannusvastaavuuden kautta määritelty alueellinen perusneliöhinta

Neliöhinnan muodostumiseen vaikuttavat kiinteät kustannukset, kuten kunnallistekniikan ja katujen rakentaminen, maan hankintahinta, kaavoitus ym.

Alueellinen perusneliöhinta tuodaan aina erikseen valtuuston hyväksyttäväksi

C, Taajaman palvelukeskuksen etäisyys

Keskustasta (torin-/kirkonalue) mitattuna ensiksi alittuvan vyöhykkeen etäisyys on määräävä.

Vyöhyke 1:n alueelle luetaan sijainti **alle 1 km** etäisyydellä taajaman palvelukeskuksesta, kerroin 1.2

Vyöhyke 2:n alueelle luetaan sijainti **alle 2 km** etäisyydellä taajaman palvelukeskuksesta, kerroin 1

Vyöhyke 3:n alueelle luetaan sijainti **alle 3 km** etäisyydellä taajaman palvelukeskuksesta, kerroin 0.8

Muut tekijät

Erityisistä syistä, kuten esimerkiksi tavanomaista korkeammista kunnallistekniikan toteuttamiskustannuksista/ kaavatontti aiheutuvat menot, maisema-arvoista tai ympäristön haittatekijöistä (immissiohaitat) johtuvista syistä, voivat harkinnanvaraisesti korottaa tai laskea enimmillään 20 % tontin ominaisuuskertoimilla määritettyä myyntihintaa.

Laskentakaava tontin hinnalle on siis:

$$\text{Tontin hinta} = A \times B \times C$$

Kaupunginosassa 7 Taka-Vattola rakennetaan urakoitsijan toimesta uutta asuinalueita. Asemakaavassa asuinalueelle tulee 8 uutta AO-tonttia, joiden jokaisen tontin rakennusoikeus on 150m². Tulevien tonttien pinta-alat tulevat olemaan 635-850m² välillä. Rakennettava katu on asemakaavassa nimetty Liistonkujaksi. Alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat voittaneen urakoitsijan tarjouksen mukaan 383 000 euroa (alv0%). Asuinalue muodostuu kaikki yhdelle kiinteistölle 224-409-2-177. Maanpohjan neliökohtainen tasearvo on 1,21€/m², jolloin koko alueen kaavoitetun tonttimaan arvo on 6803,83€. Kaavoitus kustannuksia, ei ole tiedossa. Tämän alueen kaavoitus tehtiin osana suurempaa kokonaisuutta, niin tämän alueen kaavoituksen osuus on enimmillään muutama tuhat euroa.

Vaikkakin tontit ovat pinta-alaltaan ja rakennusoikeudeltaan pienempiä, kuin Karkkilan kaupungilla muut myynnissä olevat tontit, niin tontin sijainti järvinäkymällä nostaa huomattavasti tonttien arvoa. Alueen rakentamisen

kiinteät kustannukset ovat noin 390 000 euroa. Koko kaavoitetun tonttimaan yhteispinta-ala on 5626 m² (ei virallinen koska ei ole tonttijakoa). Tällöin alueen tonttimaan perusneliöhinna tulisi 69€/m². Liitteessä *Liistokujan tonttien hinnoittelu* on laskettu tonttikohtaiset tonttien hinnat.

Kortteli	Tontti	Tontin hinta
25	1	51 417,42 €
25	2	47 295,36 €
25	3	59 752,62 €
2	11	57 960,00 €
2	12	46 450,80 €
2	13	44 691,30 €
2	14	46 098,90 €
2	15	45 887,76 €

Tontit asetetaan myyntiin huutokaupat.com kanavan kautta. Tonttien pohjahinnaksi asetetaan liitteenä olevat tonttikohtaiset hinnat. Tontit ovat myynnissä 4 viikkoa, jonka jälkeen jokainen tontti myydään suurimman tonttikohtaisen tarjouksen tehneelle.

Huhtimonkadulle kaupunginosassa 6 Etu-Vattola on kaavoitettu kolme uutta omakotitonttia Karkkilan kaupungin alueelle. Tontit sijaitsevat alueella, jossa kunnallistekniikka on jo olemassa, joten tonttien myynti voidaan aloittaa heti. Tonttien pinta-alat tulevat muodostumaan välille 810m²-750m². Rakennusoikeus tonteille muodostuu tehokkuusluvun e=0,2 mukaan, jolloin rakennusoikeus on tontin koosta riippuen välillä 160-150m². Kadulle ei joudu rakentamaan kunnallistekniikkaa ja alueen kunnallistekniikan saneeraukseen on vielä pitkä aika. Kaikki kolme tonttia on kaavoitettu puistoalueelle, jonka kiinteistötunnus on 224-6-9903-100. Tämän kiinteistön neliökohtainen tasearvo on 0,42€/m². Matalan tasearvon ja kunnallistekniikan olemassaolon myötä sopiva alueen perusneliöhinta olisi tämän hetkinen tonttien perusneliöhinta 18€/m². Korjauskertoimien jälkeen hinta ei kuitenkaan voi olla tätä 18 €/m² alempi.

Huhtimonkadun tonttien hintojen laskenta on esitetty liitteessä *Huhtimonkadun tonttien hinnoittelu*. Kaikki korjauskertoimet olivat 1 tai alle, joten jokaisen tontin myynnin neliöhinta on 18€/m².

Kortteli	Tontti	Tontin myyntihinta
30	10	14 580,00 €
30	11	12 096,00 €
30	12	15 282,00 €

Ehdotus: Vt. Kaupunkikehitysjohtaja Hallenberg Jani
Tekninen lautakunta päättää
1)esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi asiaselostuksessa esitetyt tonttikohtaiset hinnat kaupunginosassa 7 Taka-Vattola Liistonkujalla ja kaupunginosassa 6 Etu-Vattola Huhtimonkadulla
2)tarkastaa pykälän kokouksessa

Päätös: Hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 04.03.2024 § 64
59/10.00.02/2024

Ptk tark.

Esittelijä: Apulaiskaupunginjohtaja Korkiakoski Kari

Ehdotus: Apulaiskaupunginjohtaja Korkiakoski Kari
Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy asiaselostuksessa esitetyt tonttikohtaiset hinnat kaupunginosassa 7 Taka-Vattola Liistonkujalla ja kaupunginosassa 6 Etu-Vattola Huhtimonkadulla.

Lisäksi kaupunginhallitus tarkastaa pykälän kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin.

Merkittiin, että Paula Salapuro poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 19.58 - 20.19.

Pykälän jälkeen pidettiin tauko klo 20.19 - 20.26.