

Huhtimonkadun tonttien hintojen korjaus

Tekninen lautakunta 22.02.2024 § 20

Uusien tonttien hinnoittelu Liistonkujalla ja Huhtimonkadulla

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 rakennusalalla; 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 hättatekijöistä (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 tontin, 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 perusneliöhinnaksi 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

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.

Kaupunginvaltuusto 18.03.2024 § 29

59/10.00.02/2024

Ehdotus:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asiaselostuksessa esitetyt tonttikohtaiset hinnat kaupunginosassa 7 Taka-Vattola Liistonkujalla ja kaupunginosassa 6 Etu-Vattola Huhtimonkadulla.

Ptk tark.

Päätös: Merkittiin, että Paula Salapuro ilmoitti olevansa esteellinen, eikä ottanut osaa asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.

Keskustelun kuluessa Aulis Stenholm esitti päätösehdotukseen lisättäväksi: "ja päättää, että myynti tapahtuu teknisen lautakunnan mukaisella hinnalla sillä lisäyksellä, että tontteja ei myydä alle pohjahinnan. Kari Laine kannatti lisäystä. Aulis Stenholm veti muutosesityksensä pois.

Kaupunginvaltuusto päätti pykälän kaupunginhallituksen päätösehdotuksen mukaisesti yksimielisesti.

Merkittiin, että pykälän käsittelyn aikana pidettiin tekninen tauko klo 18.31 - 18.34.

Tekninen lautakunta 10.04.2024 § 45

Huhtimonkadun tonttien hintojen korjaus

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja
Valmistelija: Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Jani Hallenberg

Karkkilan kaupungin valtuusto on hyväksyi 18.3.2024 §29 päätöksessä uusien tonttien hinnoittelun. Tässä päätöksessä Huhtimonkadulla tonttien 11 ja 12 pinta-aratiedot ovat olleet virheellisiä. Virhe on kirjattu valtuuston päätöksen §29 liitteeseen *Huhtimonkadun tonttien hinnoittelu*.

Valtuuston 18.3.2024 §29 päätöksen liitteessä tontin 11 pinta-ala oli merkitty 672 m² ja tontin 12 pinta-ala 849m². Asemakaavan mukaan tontin 11 pinta-ala pitäisi olla 756 m² ja tontin 12 pinta-ala 753m². Muut tiedot olivat liitteessä oikein. Samassa valtuuston päätöksessä asiaselostuksessa esitettiin tonttien neliöhinnaksi 18€/m².

Nyt esitettävässä korjauksessa tonttien neliöhinta pysytetään päätöksen asiaselostuksen mukaisesti ennallaan, mutta tonttien myyntihinnat korjataan vastaamaan asemakaavan mukaisia pinta-aloja. Korjatut hinnat esitetty liitteessä Huhtimonkadun tonttien hinnoittelun korjaus.

Kortteli	Tontti	Tontin myyntihinta
31	11	13 608,00€
31	12	13 554,00€

Karkkilan kaupungin valtuuston 18.3.2024 §29 päätettiin myös samasta korttelista tontin 10 hinta. Tämä tontin osalta tontin hinta oli määritelty oikein ja tontin hinta pysyy näin ollen päätöksen mukaisena.

Ehdotus: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja
Tekninen lautakunta päättää
1)esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi asiaselostuksessa esitetyt tonttien hintojen korjaukset Huhtimonkadulla kaupunginosassa 6 Etu-Vattola, korttelin 31, tonttien 11 ja 12 osalta
2)tarkastaa pykälän kokouksessa

Päätös: Hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 15.04.2024 § 110
59/10.00.02/2024

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Jokitalo Juha

Ehdotus: Kaupunginjohtaja Jokitalo Juha
Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto
1) hyväksyy asiaselostuksessa esitetyt tonttien hinnat Huhtimonkadulla
kaupunginosassa 6 Etu-Vattola, korttelin 31, tonttien 11 ja 12 osalta, ja
2) kumoaa aiemman päätöksensä asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin.