

Tontin ostotarjous

KH 13.03.2023 § 45
57/10.00.02.00/2023

Valmistelija

Tekninen johtaja Petri Miettinen, puh. 040 661 4342

Joroisten kunta on vuokrannut n. 1,5 ha:n suuruisen tontin v. 1973 Liunankosken alajuoksulta Välijoen varrelta asuinrakennuksen rakennuspaikaksi. Vuokrasopimus päättyy 28.4.2023.

Vuokralaiset ovat tehneet tontista ostotarjouksen siten, että alueeseen kuuluisi 5000 m²: n suuruinen varsinainen rakennuspaikka sekä 1,5 ha ympäröivää metsämaata. Ostotarjous on suuruudeltaan 15 000 €.

Alue sisältyy Joroisten kirkonkylän osayleiskaavaan merkinnällä M eli maa- ja metsätalousvaltainen alue. M-alueille voidaan rakentaa haja-asutusluonteisesti rakennusjärjestyksen mukaisesti. Tontille on rakennettu omakotitalo talousrakennuksineen. Rakennuspaikka sijaitsee Maankäyttö- ja rakennuslain 72§:n mukaisella (Joroisvirran) ranta-alueella. Alueella on rantaviivaa n. 135 m. Joroisten kunnalle jäisi maanomistusta Välijoen varteen vielä v. 220 m matkalta ko. alueesta alavirtaan.

Joroisten kunta uusi tonttihinnoittelunsa v. 2020. Ko. tontti kuuluu hinta-alueeseen 3, eli erillishinnoiteltaviin alueisiin. Tontteja voi myös vuokrata ja vuokrahinnan peruste on yleensä 5 % tontin luovutushinnasta. Erillishinnoiteltavilla alueilla myös vuokrahinta määritellään kuitenkin tapauskohtaisesti.

Erillishinnoiteltavien alueiden hinnan määrittäminen perustuu muuhun kunnan tonttitarjontaan. Paron-Jokijärven alueen yleiskaavan mukaiset asuinrakennustontit ovat kooltaan n. 5000 m² ja niiden hinta on 10 000 €. Yksi tontti on kooltaan yli 7000 m², mutta myös sen hinta on 10 000 €. Keskimääräinen hinta rakennuspaikalle on siis n. 2,00 €/m². 5000 m²:n rakennuspaikan luovutushinnaksi muodostuisi siis 10 000 € ja vuosivuokraksi 500 €. Tontin nykyinen vuosivuokra on 349,64 €.

Rakennuspaikka ympäröivä alue kasvaa metsää, jonka puusto on pääosin lehtipuuvaltaista. Nykyisen vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen on saanut hyödyntää rinnankorkeudeltaan alle 10 cm puita polttopuuna tms. Käytäntönä kunnan vuokratonteilla on nykyään, että vuokralainen vastaa kaikesta tontilla olevasta puustosta. Keskimääräinen metsämaan kauppahinta on tällä hetkellä Pohjois-Savossa n. 5630 €/ha, kun keskimääräinen puuston määrä on n. 114 m³/ha.

Tässä tapauksessa rakennuspaikkaa ympäröivää 1,5 ha aluetta voidaan käsitellä tontin lisämaana. Lisämaa ei anna lisää rakennusoikeutta, vaan rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus kohdistuu 5000 m² varsinaiseen rakennuspaikkaan. Kunnanhallitus käsittelee lisämaan myyntiä Paron ranta-alueelta v. 2021. Tuolloin lisämaan hintapyyntö oli 1,875 €/m², josta noin puolet oli puuston arvoa. Puuston arvo lienee tässä kohteessa hieman alempi.

Yhteenvetona edellisten kahden kappaleen perusteella voidaan todeta, että lisämaan arvo puustoineen olisi n. 7000 €/ha eli 0,70 €/m². Myyntihinta olisi tällöin 10 500 €.

Koko alueen myyntihinta olisi tällöin yhteensä 20 500 €.

Karttaluonnos oheismateriaalina.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää Liunankosken alapuolisen ranta-alueen rakennuspaikan hinnaksi 2,00 €/m² ja lisämaan hinnaksi 0,70 €/m². Päätöksen kohteena oleva alue voidaan jakaa tarkemmin n. 5000 m²:n rakennuspaikkaan ja n. 1,5 ha:n suuruiseen lisämaa-alueeseen ostotarjouksen tekijöiden ja teknisen johtajan välisissä neuvotteluissa. Lisäksi kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtajan yhdessä teknisen johtajan kanssa toteuttamaan kohteen myynnin ja allekirjoittamaan kauppakirjan.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.
