

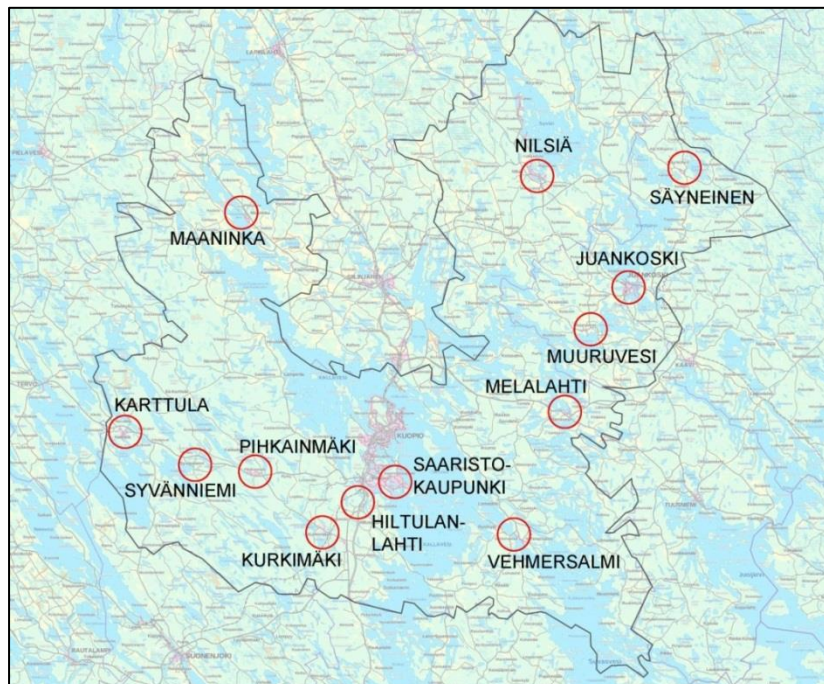
Omakotitonttien luovutusperiaatteet ja -ehdot sekä hinnoittelu

Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kaupunki on luovuttanut omakotitontteja kaupunkirakennelautakunnan 16.3.2011 § 71, 28.9.2011 § 240 ja 25.2.2015 § 34 hyväksymien omakotitonttien yleisten luovutusperiaatteiden mukaisesti. Samoja luovutusperiaatteita ja -ehtoja on noudatettu sekä keskeisen kaupunkialueen että maaseututaajamien tonteilla.

Uusilta alueilta omakotitontteja on luovutettu vaihteittain erikseen määritellyillä hakuajoilla. Varaamattomaksi jääneet tontit on siirretty jatkuvaan hakumenettelyyn. Kaupungilla on tällä hetkellä haettavana jatkuvassa haussa 134 vapaata omakotitonttia, joista keskeisellä kaupunkialueella Saaristokaupungissa ja Hiltulanlahdessa sijaitsee 44 tonttia. Loput 90 tonttia sijaitsevat maaseututaajamissa Kurkimäessä, Karttulassa, Syvänniemellä, Pihkainmäessä, Melalahdessa, Maaningalla, Nilsissä ja Vehmersalmella.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään omakotitonttien luovutusperiaatteiden ja -ehtojen päivittämistä jatkuvassa haussa olevilla omakotitonteilla ottaen huomioon tonttien alueellinen sijainti. Lisäksi kaupunkirakennelautakunnalle esitetään maaseututaajamien tonttien hintojen tarkastamista sekä luovutusehtojen ja hintojen määrittämistä Maaningan Käärmelähdessä sekä Juankosken kirkonkylässä, Muuruvedellä ja Säyneisessä sijaitseville omakotitonteille.



12.04.2017

Omakotitonttien luovutusperiaatteet ja -ehdot

Omakotitalorakentamiseen luovutettavana olevat tontit sijaitsevat pääasiassa lainvoimaisilla asemakaava-alueilla, lukuun ottamatta Syvänniemen ja Pihkainmäen alueita, jotka sijaitsevat yleiskaava-alueilla. Uusilta alueilta tontteja on luovutettu vaiheittain kunnallistekniikan valmistumisaikataulun sekä tonttikysynnän mukaan. Ensimmäistä kertaa julkisesti haettaviksi laitetuilla omakotitonteilla on ollut noin kolmen viikon pituinen hakuaika. Hakuajan päätyttyä hakijat on jaettu kahteen arvontaryhmään: ensisijaiseen ryhmään ja toissijaiseen ryhmään. Ensisijaiseen ryhmään on luettu ne yksilöhenkilötontinhakijat, jotka eivät ole 10 vuoden sisällä rakentaneet kaupungin luovuttamalle tontille. Toissijaiseen ryhmään kuuluvat kaikki muut hakijat eli ammattirakentajat, rakennusliikkeet ja 10 vuoden sisällä kaupungin luovuttamalle tontille rakentaneet yksityishenkilöt.

Ensin on suoritettu arvonnat ryhmien sisäisen järjestyksen määrittämiseksi ja tämän jälkeen ryhmät on yhdistetty liittämällä toissijainen ryhmä ensisijaisen ryhmän jälkeen, jolloin on muodostunut valintajärjestyslista. Läsnä arvontatilaisuudessa on ollut kaupunkirakennelautakunnan edustaja. Tontit on varattu hakijoille näiden erillisessä valintatilaisuudessa suorittamien tonttivalintojen mukaisesti noudattaen arvontojen ja ryhmien yhdistämisen jälkeen muodostunutta valintajärjestyslistaa. Tonttia ei ole osoitettu hakijalle, jolla tai jonka kanssa avoliitossa, avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa asuvalla on ollut hallussaan kaupungin osoittama tontti (myyty, vuokrattu tai varattu), jonka rakentamista ei ole hakemusta jätettäessä aloitettu tai jonka rakentaminen on kesken (loppukatselmus pitämättä).

Tontit, jotka ovat kerran olleet julkisesti haettavana, on siirretty jatkuvaan hakumenettelyyn. Jatkuvassa tonttihaussa on tällä hetkellä tontteja Saaristokaupungista (30 kpl), Hiltulanlahdesta (14 kpl), Kurkimäestä (4 kpl), Karttulanlasta (2 kpl), Syvänniemeltä (3 kpl), Pihkainmäestä (4 kpl), Melalahdesta (9 kpl), Maaningalta (32 kpl), Nilsiästä (13 kpl) ja Vehmersalmelta (23 kpl). Tontit sijaitsevat pääosin valmiin kunnallistekniikan piirissä, osalle Hiltulanlahden tonteista kunnallistekniikka valmistuu kesällä 2017. Tonttien hakemisessa on käytössä ollut noin kahden viikon pituinen hakuaika, jonka jälkeen saapuneet hakemukset on käsitelty ja tontit, joihin ei ole hakemuksia kohdistunut, on laitettu uudelleen haettaviksi seuraaviksi pariksi viikoksi.

Mikäli tonttiin on kohdistunut useampi hakemus, on tontinsaaaja arvottu. Ensisijaisina hakijoina ovat olleet ne yksityishenkilöt, jotka eivät ole viimeisen 10 vuoden sisällä rakentaneet kaupungin tontille. Tonttia ei ole osoitettu hakijalle, jolla tai jonka kanssa avoliitossa, avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa asuvalla on ollut hallussaan kaupungin osoittama tontti (myyty, vuokrattu tai varattu), jonka rakentamista ei ole hakemusta jätettäessä aloitettu tai jonka rakentaminen on kesken (loppukatselmus pitämättä). Samoja luovutusehtoja on käytetty sekä keskeisen kaupunkialueen että maaseututaajamien tonteilla.

Suurin kysyntä jatkuvan haun tonteilla on viime vuosina ollut Saaristokaupungin ja Hiltulanlahden alueilla. Maaseututaajamissa tonttien kysyntä on ollut hiljaisempaa ja tontteja on viime vuosina luovutettu vain muutamia. Tonttien kysynnän edistämiseksi jatkuvassa tonttihaussa olevien maaseututaajamien tonttien luovutusehtoja esitetäänkin päivitettäväksi. Täten kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että Kurkimäen, Karttulan, Syvänniemen, Pihkainmäen, Melalahden, Maaningan, Nilsiä ja Vehmersalmen maaseututaajamien tontit olisivat jatkuvasti haettavana ilman erikseen määriteltävää ha-

12.04.2017

kuaikaa. Vain keskeisimpien kaupunkialueiden tonteille Saaristokaupungin ja Hiltulanlahden alueilla määriteltäisiin jatkossakin jatkuvassa haussa hakuajat.

Maaseututaajamista tontti luovutettaisiin hakijalle, jonka hakemus on ensimmäisenä saapunut perille. Mikäli hakemuksia kuitenkin tulisi samanaikaisesti useampia, tontinsaaja arvottaisiin. Luovutusprosessin sujuvoittamiseksi ja nopeuttamiseksi esitetään myös, että kaupunkirakennelautakunnan edustajan sijaan arvonnassa mukana olisi tonttipalveluiden ulkopuolinen kaupungin organisaatioon kuuluva henkilö. Hakemuksen saavuttua haettu tontti otettaisiin pois vapaiden tonttien joukosta ja tontista tehtäisiin luovutuspäätös. Tällöin tonttihakemuksen käsittelyssä ei tarvitsisi odottaa hakuajan päättymistä.

Tonttia ei kuitenkaan luovutettaisi henkilölle, jolla tai jonka kanssa avioliitossa, avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa asuvalla on ollut hallussaan kaupungin osoittama tontti (myyty, vuokrattu tai varattu), jonka rakentamista ei ole hakemusta jätettäessä aloitettu tai jonka rakentaminen on kesken (loppukatselmus pitämättä). Mikäli maaseututaajamista tontin varauksia/vuokrauksia purkautuisi, palautuneet tontit laitettaisiin uudelleen haettavaksi. Vapaiden tonttien listaa maaseututaajamien osalta päivitetäisiin viikoittain. Lomien ajankohdat voivat mahdollisesti aiheuttaa tilapäisiä muutoksia tonttilistan päivitykseen ja saapuneiden hakemustan käsittelyaikatauluun. Jatkuvassa haussa olevat keskeisemmän kaupunkialueen tontit Saaristokaupungissa ja Hiltulanlahdessa esitetään jatkossakin luovutettavan erikseen määritellyin hakuajoin. Näiden tonttien osalta selvitetään siirtymismahdollisuuksia lähemmäksi reaaliaikaista tonttihakua.

Maaseututaajamista ensimmäistä kertaa luovutettavaksi tulevat uudet tontit esitetään kuitenkin luovutettavaksi ensin erikseen määritellyillä hakuajoilla. Näin kaikilla tontinhakijoilla olisi samanlainen mahdollisuus saada uusi, ensimmäistä kertaa haettavaksi tullut tontti. Hakuajan päätyttyä saapuneet hakemukset käsiteltäisiin ja mikäli tonttiin kohdistuisi useampi hakemus, tontinsaaja arvottaisiin. Arvonnassa läsnä olisi tonttipalveluiden ulkopuolinen kaupungin organisaatioon kuuluva henkilö. Muutoin tonttien luovuttamisessa käytettäisiin samoja periaatteita ja ehtoja kuin jatkuvassa haussa olevilla maaseututaajamien tonteilla. Mikäli tontteihin ei kohdistuisi erikseen määritellyillä hakuajalla hakemuksia, laitettaisiin vapaat tontit haettavaksi jatkuvan hakuun muiden maaseututonttien joukkoon.

Omakotitalorakentamiseen tontteja on luovutettu ensisijaisesti vuokraamalla. Vuokraaminen on perustunut pitkään voimassa olleeseen maapoliittiseen linjaukseen. Jatkuvassa tonttihaussa myytäviä tontteja on ollut Saaristokaupungin Kärängässä sekä Karttulan Syvänniemellä ja Pihkainmäessä. Myös Melalahdessa ja Maaningalla sijaitsevat omarantaiset tontit ovat olleet myytävien tonttien joukossa. Maaseututaajamien tonttien kiinnostuksen lisäämiseksi ja tonttien luovuttamisen edistämiseksi esitetään, että tontinhakijalle annettaisiin jatkossa mahdollisuus valita vuokraus- ja ostovaihtoehtojen välillä. Vuokratontti olisi edelleen mahdollista ostaa omaksi tontin rakentamisvelvoitteen tultua täytetyksi. Sama valintamahdollisuus olisi tontinhakijalla myös maaseututaajamien rantatonteilla eli myös Melalahdessa ja Maaningan keskisaaressa sijaitsevat rantatontit olisi mahdollista jatkossa myös vuokrata.

Rakentamisvelvoite omakotitonteilla on ollut pääsääntöisesti vähintään 50 % asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta. Syvänniemen ja Pihkainmäen tonteille on tullut rakentaa vähintään 100 k-m²:n suuruinen asuinrakennus. Tonttien rakentamisvelvoiteaika on ollut 3 vuotta. Rakentaminen

12.04.2017

on tullut aloittaa vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tai vuokra-ajan alkamisesta ja saattaa kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tai vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut asuinrakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Rakentaminen on katsottu aloitetuksi silloin, kun rakennuslupa on myönnetty tontille. Tonttien luovuttamisen edistämiseksi Syvänniemen ja Pihkainmäen tonttien lisäksi myös muille maaseututaajamien tonteille esitetään rakentamisvelvoitteeksi 100 k-m².

Rakentamattoman tontin edelleen luovuttaminen ilman kaupungin kirjallista suostumusta on ollut kiellettyä. Vuokratonteilla rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutuva sopimussakko on ollut 2-kertainen vuosivuokra viivästysajalta. Vuokrasopimuksen mukainen sopimussakko on ollut pääsääntöisesti viisikymmenkertainen vuosivuokra. Myyntitonteilla sekä rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutuva sopimussakko että kauppakirjan mukainen sopimussakko on ollut kaksinkertainen kauppahinta. Lisäksi sekä vuokra- että myyntitonteilla tontinsaaja on velvoitettu maksamaan tontin lohkomisesta aiheutuneet lohkomiskustannukset kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti. Rakentamisvelvoitteilla on pyritty mm. tontinhakijoiden tasapuoliseen kohteluun sekä varmistamaan tonttien rakentuminen sovitussa ajassa. Sopimussakoilla on tavoitteena ollut estää tonteilla tapahtuva mahdollinen keinottelu. Myyntitonttien osalta sopimussakkoa esitetään muutettavaksi siten, että rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutuva sekä kauppakirjan mukainen sopimussakko olisivat molemmat 10-kertainen kauppahinta.

Juankosken omakotitontit (Juankosken kirkonkylä, Muuruvesi ja Säyneinen)

Kuopion kaupungin omistukseen tuli 1.1.2017 Juankosken kuntaliitoksen myötä omakotitontteja Juankosken kirkonkylästä, Muuruvedeltä sekä Säyneiseltä. Juankosken kaupunki oli luovuttanut omakotitontteja pääasiassa myymällä. Rakentaminen tonteilla oli luovutusehtojen mukaan aloitettava vuoden kuluessa kaupanteosta. Lohkomiskustannukset oli maksanut pääsääntöisesti tontinsaaja.

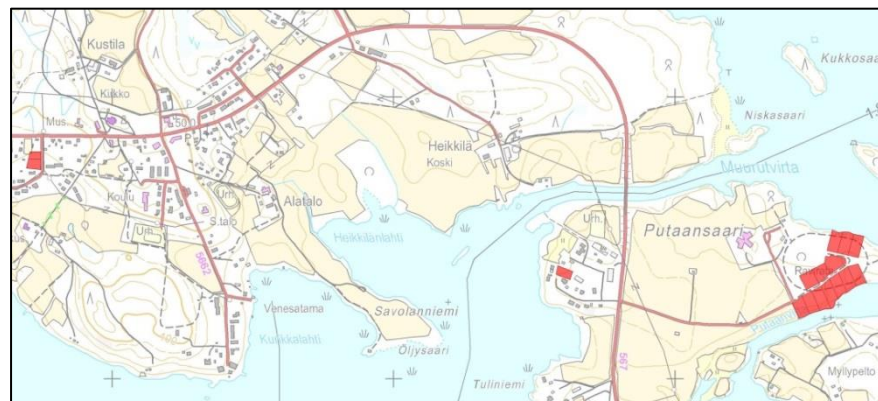
Juankosken kirkonkylän alueella on tarjottavana 48 vapaata omakotitonttia valmiin kunnallistekniikan piirissä. Tikanniemessä sijaitsevat kahdeksan tonttia ovat omarantaisia.

12.04.2017



Rakennuspaikat on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen, asuinpientalojen tai omakotirakennusten korttelialueiksi. Rakennuspaikkojen pinta-alat ovat noin 1 000 m² - 3 800 m². Rakennusoikeus määräytyy tehokkuuslukujen mukaisesti. Rakennusoikeutta tonteilla on noin 170 k-m² - 430 k-m².

Muuruveden Putaansaassa on valmiin kunnallistekniikan piirissä 10 omarantaista omakotitonttia sekä neljä sisämaan tonttia. Putaansaaren itäosassa sijaitsevista tonteista kymmenen on omarantaisia. Lisäksi Muuruveden taa-jamassa on valmiin kunnallistekniikan piirissä kaksi tonttia.

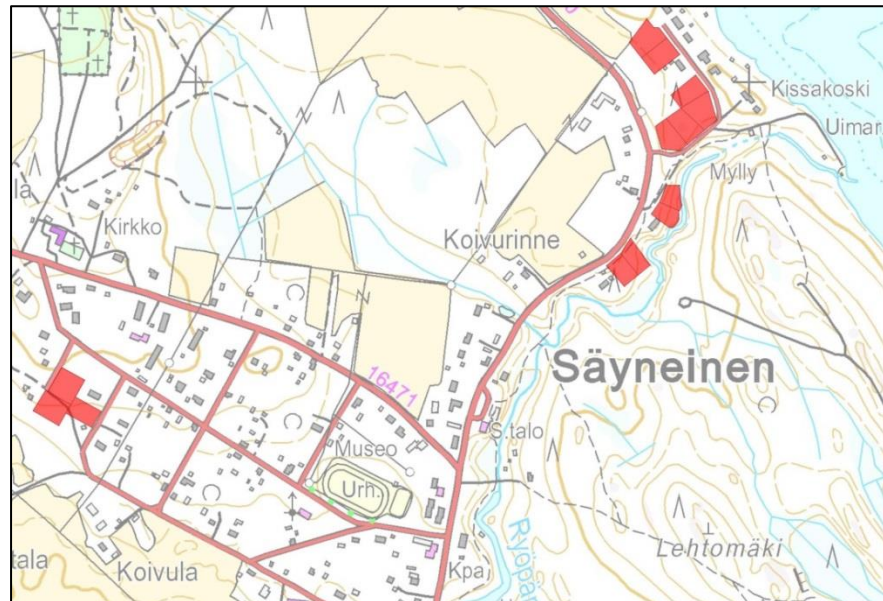


Tonttien pinta-alat ovat noin 1 300 m² - 3 200 m². Tontit on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueiksi. Rakennusoike-

12.04.2017

us määräytyy tehokkuuslukujen mukaisesti. Rakennusoikeutta tonteilla on noin 260 k-m² - 540 k-m².

Säyneisen taajamassa on valmiin kunnallistekniikan piirissä 13 tonttia.



Tonttien pinta-alat ovat noin 1 300 – 2 400 m². Tontit on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueiksi. Rakennusoikeus määräytyy tehokkuuslukujen mukaisesti. Rakennusoikeutta tonteilla on noin 200 k-m² - 370 k-m².

Juankosken kirkonkylässä sijaitsevilla rakennuspaikoilla neliöhinnat ovat olleet noin 1,30 €/m² - 1,75 €/m², lukuun ottamatta Tikanniemessä sijaitsevien omarantaisten rakennuspaikkoja, joiden neliöhinta on ollut noin 8 - 13 euroa/m². Kirkonkylässä oli myynnissä myös rakennuspaikkoja euron kappalehintaan. Muuruveden Putaansaaressa myytävänä olleiden omarantaisten rakennuspaikkojen neliöhinta on ollut 7 - 11 euroa/m² ja sisämaan rakennuspaikkojen 5 - 8 euroa/m². Muuruveden taajamassa rakennuspaikkojen neliöhinta on ollut noin 1,27 €/m² sekä lisäksi rakennuspaikkoja on ollut myytävänä euron ja 500 euron kappalehintaan. Säyneisen taajamassa rakennuspaikkojen nelihinnat olivat noin 0,85 €/m² - 1,27 €/m². Myös Säyneisessä tontteja on ollut myytävänä euron ja 500 euron kappalehintaan.

Juankosken kirkonkylän, Muuruveden ja Säyneisen omakotitonttien luovutus on tarkoitus tehdä samoin periaattein kuin muillakin kuntaliitosalueilla. Koska tontit ovat olleet Juankosken kaupungilla julkisesti haettavina, esitetään, että tontit laitettavaksi suoraan jatkuvaan hakumenettelyyn ilman erillistä hakuaikaa edellä esitettyjen uusien maaseututaajamien luovutusperiaatteiden ja -ehtojen mukaisesti.

Käärmelahden omakotitontit

Kuopion kaupunginvaltuuston 12.12.2016 hyväksymä Käärmelahden osayleiskaava on kuulutettu 3.2.2017 lainvoimaiseksi. Käärmelahden osayleiskaava-alueella erillispientalojen asuinalueella (AO) sijaitsee 27 kaupungin omistamaa rakentamatonta omakotitonttia (rakennuspaikkaa). Tontteista seitsemän sijaitsee valmiin kunnallistekniikan piirissä. Loppujen tontti-

Laajempaa tonttihinnojen tarkastelua maaseututaajamien välillä ei ole tehty, joten hintojen päivitys olisi perusteltua tehdä. Näin eri alueiden hinnat olisivat paremmin linjassa keskenään. Lisäksi kaupungin tonttivalikoima on nyt lisääntymässä, kun tontteja on nyt tulossa luovutukseen neljältä uudelta alueelta (Käärmelahdesta sekä Juankosken kirkonkylästä, Muuruvedeltä ja Säyneisestä). Hintojen tarkempi kokonaistarkastelu olisi myös tästä syystä perus-

12.04.2017

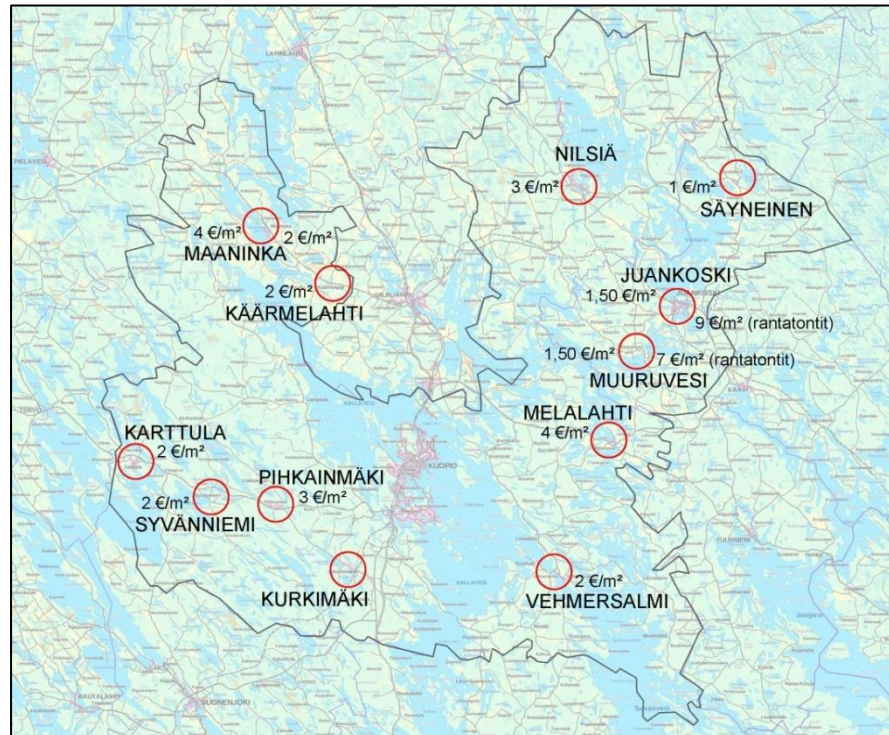
teltua. Hintojen päivityksen toivotaan myös lisäävän kiinnostusta maaseututaajamien tontteja kohtaan, jolloin useampia vapaana olevia maaseututaajamien tontteja saataisiin rakennetuiksi ja kirkonkyläen elinvoimaisuutta näin lisättyä.

Hintoja on tarkasteltu ottaen huomioon maaseututaajamien keskinäiset sijainnit toisiinsa nähden sekä etäisyydet matkallisesti ja ajallisesti Kuopion keskustaan. Tonteille on aiemmin määritelty neliöhinnat, lukuun ottamatta Syvänniemen ja Pihkainmäen rakennuspaikkoja, joilla on ollut kiinteä myyntihinta. Myös Syvänniemen ja Pihkainmäen tonteille esitetään nyt määritettäväksi neliöhinnat. Juankoskella Tikanniemessä sijaitseville omarantaisille tonteille esitetään 9 euron neliöhintaa ja Putaansaaren omarantaisille tonteille 7 euron neliöhintaa. Melalahdessa sekä Maaningan Pihtisalmissa sijaitsevien rantatonttien hintoihin ei esitetä tehtävän muutoksia eikä myöskään Kurkimäessä sijaitsevien tonttien hinnoitteluun. Melalahden rantatonttien neliöhinta on tällä hetkellä noin 21 €/m². Maaningan Pihtisalmissa rantatonttien hinnat ovat noin 8 €/m² ja 15 €/m². Kurkimäessä tonttien hinnat ovat noin 6 - 11 €/m² kalleimpien tonttien rajoituksessa vesistöön. Kurkimäen nykyisten tonttihintojen katsotaan olevan linjassa edellä alla taulukossa esitettyihin muiden maaseututaajamien uusiin hintoihin.

Omakotitonttien hintoja esitetään päivitettäväksi seuraavasti:

Alue	Nykyinen hinta	Esitetty uusi hinta
Karttulan kirkonkylä	3,65 €/m ²	2 €/m ²
Syvänniemi	n. 1,70 €/m ²	2 €/m ²
Pihkainmäki	n. 4 €/m ²	3 €/m ²
Melalahti	n. 11 €/m ²	4 €/m ²
Vehmersalmi	3,65 €/m ²	2 €/m ²
Nilsää	3,09 €/m ²	3 €/m ²
Maaningan kirkonkylä	n. 3,5 €/m ²	2 €/m ²
Maaningan Keskisaari ja Pihtisalmi	n. 5,5 €/m ²	4 €/m ²
Käärmelahti	-	2 €/m ²
Juankosken kirkonkylä	-	1,50 €/m ²
Juankoski, Tikanniemi rantatontit	-	9 €/m ²
Muuruvesi	-	1,50 €/m ²
Muuruvesi, Putaansaari rantatontit	-	7 €/m ²
Säyneinen	-	1 €/m ²

12.04.2017



Vaikutusten arviointi

Tonttien luovuttamisella pyritään asemakaavan toteuttamiseen. Päätösesitys on siten ilmastopoliittisen ohjelman tavoitteiden mukainen (kv 6.4.2009 § 37). Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska tonttien luovuttaminen edistää rakennusalan työllisyyttä.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

1. Uuden alueen omakotitonttien luovutusperiaatteet keskeisellä kaupunki-alueella (tonttien ensimmäinen hakukerta):
 - Tontit ovat haettavana erikseen määriteltävänä hakuaikana. Kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalvelut järjestää tonttien hakukierrokset parhaaksi katsominaan ajankohtina.
 - Tontinhakijat jaetaan kahteen arvontaryhmään: ensisijainen ryhmä ja toissijainen ryhmä. Ensisijaiseen ryhmään luetaan ne yksityishenkilöontinhakijat, jotka eivät ole 10 vuoden sisällä rakentaneet kaupungin luovuttamalle tontille. Toissijaiseen ryhmään kuuluvat kaikki muut hakijat eli ammattirakentajat ja rakennusliikkeet ja 10 vuoden sisällä kaupungin luovuttamalle tontille rakentaneet yksityishenkilöt. Ensin suoritetaan arvonnat ryhmien sisäisen järjestyksen määrittämiseksi. Tämän jälkeen ryhmät yhdistetään liittämällä toissijainen ryhmä ensisijaisen ryhmän jälkeen, jolloin muodostuu valintajärjestyslista. Läsä arvontatilaisuudessa on kaupunkirakennelautakunnan edustaja.
 - Tontit varataan/vuokrataan hakijoille näiden erillisessä valintatilaisuudessa suorittamien tonttivalintojen mukaisesti noudattaen arvontojen ja ryhmien yhdistämisen jälkeen muodostunutta valintajärjestyslistaa.
 - Tontti varataan hakijalle varausmaksua vastaan kunnallistekniikan valmistumiseen saakka. Valintatilaisuudessa tehdään tontin hakijan kanssa varaussopimus. Vuokrauspäätös ja vuokrasopimus on tehtävä varausai-

12.04.2017

kana, muutoin varaus raukeaa. Tonttien varausmaksu on maapoliittisen ohjelman mukainen. Valmiin kunnallistekniikan piirissä olevat tontit vuokrataan ilman varausaikaa.

- Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Tontit, jotka ovat kerran olleet julkisesti haettavana, siirretään jatkuvaan hakumenettelyyn.

2. Uuden alueen omakotitonttien luovutusperiaatteet maaseututaajamissa (tonttien ensimmäinen hakukerta):

- Tontit ovat haettavana erikseen määriteltävänä hakuaikana. Kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalvelut järjestää tonttihaut parhaaksi katsominaan ajankohtina.
- Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useampia hakemuksia, tontinsaaja valitaan maaomaisuuden hallintapalveluiden suorittamalla arvonnalla, jossa läsnä tonttipalveluiden ulkopuolinen kaupungin organisaatioon kuuluva henkilö.
- Tontinhakijan on mahdollisuus joko vuokrata tai ostaa tontti.
- Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

3. Jatkuvan haun omakotitonttien luovutusperiaatteet keskeisellä kaupunki-alueella (Saaristokaupunki ja Hiltulanlahti):

- Tontit ovat haettavana jatkuvassa haussa erikseen määriteltävinä hakuaikoina. Hakuajan pituus on pääsääntöisesti noin kaksi viikkoa.
- Tonttihakemukset käsitellään erikseen määritellyn hakuajan päätyttyä.
- Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useampia hakemuksia, tontinsaaja valitaan maaomaisuuden hallintapalveluiden suorittamalla arvonnalla, jossa läsnä tonttipalveluiden ulkopuolinen kaupungin organisaatioon kuuluva henkilö.
- Tontit luovutetaan vuokraamalla, lukuun ottamatta Saaristokaupungin Kärängässä sijaitsevia tontteja, jotka luovutetaan myymällä.
- Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Ensisijaisina hakijoina ja tonttien vuokraajina ovat ne yksityishenkilöt, jotka eivät ole viimeisen 10 vuoden sisällä rakentaneet kaupungin tontille.

4. Jatkuvan haun omakotitonttien luovutusperiaatteet maaseututaajamissa (Kurkimäki, Karttula, Pihkainmäki, Syvänniemi, Melalahti, Maaninka, Nilsä, Vehmersalmi, Juankoski, Muuruvesi ja Säyneinen):

- Tontit ovat haettavissa koko ajan ilman erillistä hakuaikaa.
- Tonttihakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä (tontti luovutetaan hakijalle, jonka hakemus on saapunut ensimmäisenä)
- Mikäli samanaikaisesti saapuu useampia samaan tonttiin kohdistuvia hakemuksia, tontinsaaja valitaan maaomaisuuden hallintapalveluiden suo-

12.04.2017

rittamalla arvonnalla, jossa läsnä tonttipalveluiden ulkopuolinen kaupungin organisaatioon kuuluva henkilö.

- Tontinhakijan on mahdollisuus joko vuokrata tai ostaa tontti.
- Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

5. Omakotitonttien yleiset luovutusehdot:

- Tonttia ei luovuteta hakijalle, jolla tai jonka kanssa avioliitossa, avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa asuvalla on ollut hallussaan kaupungin osoittama tontti (myyty, vuokrattu tai varattu), jonka rakentamista ei ole hakemusta jätettäessä aloitettu tai jonka rakentaminen on kesken (loppukatselmus pitämättä)
- Tontin hallintaoikeuden, rakennusluvan saannin ja rakennustöiden aloittamisen edellytyksenä on kaupungin ja tontinsaajan välinen maanvuokrasopimus/kauppakirja.
- Maanvuokrasopimuksen/kauppakirjan mukainen rakentamisvelvoite on pääsääntöisesti vähintään 50 % asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta. Maaseututaajamien tonteilla rakentamisvelvoite on pääsääntöisesti 100 k-m². Tontin rakentamisvelvoiteaika on 3 vuotta. Rakentaminen tontilla tulee aloittaa vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tai vuokra-ajan alkamisesta ja saattaa kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tai vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut asuinrakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Erityisistä syistä rakentamisvelvoitteesta voidaan myöntää poikkeus toimintasäännön mukaisesti.
- Rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutuva sopimussakko on vuokratonteilla 2-kertainen vuosivuokra viivästysajalta. Myytävillä maaseututaajamien tonteilla rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutuva sopimussakko on 10-kertainen kauppahinta. Myytävillä keskeisen kaupunkialueen tonteilla rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä aiheutuva sopimussakko on 2-kertainen kauppahinta.
- Muutoin maanvuokrasopimuksen mukainen sopimussakko on pääsääntöisesti vuosivuokra viisikymmenkertaisena. Kiinteistöjohtajalla on perustelluista syistä oikeus korottaa tai alentaa sopimussakon määrää tapauskohtaisesti harkiten.
- Maaseututaajamien myytävillä tonteilla kauppakirjan mukainen sopimussakko on 10-kertainen kauppahinta ja myytävillä keskeisen kaupunkialueen tonteilla kauppakirjan mukainen sopimussakko on 2-kertainen kauppahinta.
- Tontinsaaja on velvollinen maksamaan tontin lohkomiskustannukset kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.
- Muutoin vuokrasopimuksissa ja kauppakirjoissa noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokraus- ja myyntiehtoja.

6. Juankosken kirkonkylän, Muuruveden ja Säyneisen omakotitontit laitetaan haettavaksi jatkuvaan hakuun ilman erikseen määriteltä hakuaikaa. Tontit luovutetaan yllä mainittujen kohdan 4 (Jatkuvan haun omakotitonttien luo-

12.04.2017

vutusperiaatteet maaseututaajamissa) sekä kohdan 5 (omakotitonttien yleiset luovutusehdot) mukaisesti.

7. Käärmelahdessa valmiin kunnallistekniikan piirissä sijaitsevat seitsemän omakotitonttia laitetaan ensin haettavaksi erikseen määritellyksi hakuajaksi ja sen jälkeen jatkuvaan tonttihakuun ilman hakuaikaa. Tontit luovutetaan kohdan 2 (Uuden alueen omakotitonttien luovutusperiaatteet maaseututaajamissa) sekä kohdan 5 (omakotitonttien yleiset luovutusehdot) mukaisesti.

8. Hinnoittelu maaseututaajamissa

- Maaseututaajamien omakotitonttien neliöhinnat ovat seuraavat:

Alue	Hinta (€/m ²)
Karttulan kirkonkylä	2 €/m ²
Syvänniemi	2 €/m ²
Pihkainmäki	3 €/m ²
Melalahti	4 €/m ²
Vehmersalmi	2 €/m ²
Nilsia	3 €/m ²
Maaningan kirkonkylä	2 €/m ²
Maaningan Keskisaari ja Pihtisalmi	4 €/m ²
Käärmelahti	2 €/m ²
Juankosken kirkonkylä	1,50 €/m ²
Juankoski, Tikanniemi rantatontit	9 €/m ²
Muuruvesi	1,50 €/m ²
Muuruvesi, Putaansaari rantatontit	7 €/m ²
Säyneinen	1 €/m ²

- Hinnat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1925 (joulukuu 2016).
- Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta.

Tämä päätös laitetaan kuntalain 98 §:n mukaisesti heti täytäntöön.

Valmistelija
Maija Lång
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5536

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

