

Kaupunkisuunnittelutoimikunta § 8	23.02.2021
Kaupunginhallitus § 4	01.03.2021
Kaupunginvaltuusto § 7	08.03.2021

## **Tonttien hinnat 1.4.2021 alkaen**

113/02.05.00/2021

Suunntmk 23.02.2021 § 8

Valmistelija: Maankäyttöinsinööri Markku Turja, puh. 044 438 4631

### **Kaupungin tonttien hinnoitteluperiaatteet**

Kaupungin omien tonttien hinnoittelussa on lähdetty siitä, että alueen hankintahinta sekä kunnallistekniikan kustannukset saadaan takaisin tontteja myymällä. Alueiden välillä voi olla hieman eroavaisuuksia, mutta kokonaisuutena em. periaate toteutuu.

Covid -19-pandemia on vaikuttanut yleiseen epävarmuuteen, joskin Lapualla tilanne on ollut suhteellisen hyvä niin taudin kuin tonttien kysynnänkin osalta. Lainan korot ovat alhaisia, mutta lainan saannissa on omat haasteensa mm. omarahoitusosuuden kasvun myötä.

Kaupungin syksyllä 2020 toteuttama Black Friday kampanja oli menestyksekkäs ja vuorokauden aikana myytiinkin 25 omakotitonttia. Kaikkiaan vuonna 2020 myytiin 35 omakotitonttia.

Uudessa hinnoittelussa on lähdetty siitä, että otetaan yhä enemmän huomioon tonttikohtainen hinnoittelu. Uudet alueet, ottaen huomioon raakamaan hankintahinta, tulisi pääsääntöisesti hinnoitella siten, että kunnallistekniikan kustannukset saataisiin tonttien hinnoissa takaisin. Samalla tontteja muodostettaessa otetaan huomioon kaupungin tonttikyselyn myötä saama laaja palaute mm. halutusta tontin koosta sekä hinnan vaikutuksesta ostopäätöksen tekemiseen. Tonttien kysyntään vaikuttaa mm. lasten koulumatkan turvallisuus (pyörätiet yms.), koulun etäisyys, alueen viihtyisyys sekä muiden palvelujen läheisyys. Tonttien myyntiin ei pitäisi ottaa mukaan elinkustannus- tai rakennuskustannusindeksien vaikutusta, koska ne eivät kuvaa suoraan rakentamisvolyyymia tai tonttikysyntää, vaan hinnoittelu tulisi tehdä muita periaatteita noudattaen.

Liike-, rivi- ja kerrostalotontit myydään kerrosneliömetrihinnalla. Hintaa määriteltäessä otetaan huomioon kaavoituksen tuoma rakennusoikeus sekä se onko ko. tehokkuus mahdollista toteuttaa. Hintaa lasketaan toteutettavissa olevan kerrosneliömetrimäärän perusteella.

Kaksikerroksiset kohteet hinnoitellaan edullisemmin kuin muut alueen yksikerroksiset rivitalotontit, jolla kannustettaisiin toteuttamaan keskustan läheisyyteen enenevässä määrin kaksikerrosratkaisuja.

Teollisuustonttien hinnoittelussa tulisi lähteä raakamaanhinnasta, johon voidaan lisätä jonkin verran kunnallistekniikan kustannuksia.

Kyläkeskusten rakennuspaikkojen hinnat määrätään pääosin rakennuspaikkakohtaisina kokonaishintoina. Hinnat pyöristetään tasaeuroiksi. Alueita hinnoitellaan myös erikseen.

Simpсион sienimetsän tontit on hinnoiteltu kokonaishinnoin.

Kaupungin myymiä tontteja kaupungille takaisin luovutettaessa maapohjan osalta kauppahinta on 90 % hinnasta, jolla myyjä on aiemmin ostanut tontin kaupungilta.

Kaupungilla oli vapaita omakotitontteja 31.01.2021 seuraavasti:

- Ritämäki (Ritavuori IV)	1
- Ritämäki /Ritavuori V)	5
- Ritavuori koulun alue	10
- Ilkka	17
- Siirilä (rakuunakatu)	2
- Alapää (poutunlehto)	5
- Alanurmo (koulun alue)	11
- Ruha	11
- Kaaranmännikkö	<u>5</u>
	67
Rivitalo/paritalotontteja	
- Alanurmo (koulun alue)	2
- Alanurmo (niemipelto)	2
- Ilkka	3
- Koskikylä; II ker	4
- Ritavuori koulun alue	4
Teollisuus/varastotontteja	
- Honkimetsä vanha-alue	6
- Sepelikuja	1
- Alangon alue	6
KTY-tontit	
- Honkimetsä vanhaalue	8
- Sepelikuja	1
- Alangon alue	5
KM-tontit	
- Honkimetsä vanha-alue	2

- Sepelikuja	1
- Alangon alue	1
KM-PU-tontit	
- Alangon alue	4
KL-tontit	
- Alangon alue	1
Omakotitontteja varauksessa 31.01. 2020	2

Vuonna 2020 toteutuneet tonttien luovutukset:

- Omakotitontit	35
- Rivitalotontit	1
- AK-tontit	2
- T-tontit	1
KL-tontit	-
	1

### **Maankäyttöinsinöörin ehdotus:**

Kaupunkisuunnittelutoimikunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää kaupungin luovuttamien tonttien ja rakennuspaikkojen hinnoista, hintaperusteista, takaisinostoehdoista, edelleenluovutuksesta, tonttien ja rakennuspaikkojen luovuttamiseen liittyvistä muista ehdoista sekä tonttien ja rakennuspaikkojen varaamisesta ja vuokranmääräytymisperusteista seuraavasti:

#### **1. Omakoti-, pari- ja rivitalotontit**

Kaupungin omakoti-, pari- ja rivitalotalotonttien hinnat asemakaava-alueilla alkaen 1.4.2021 liitteenä.

Mikäli omakotitontille ei ole määritelty myyntihintaa, hinnan päättää kaupunginhallitus.

Kyläkeskukset:

- 1700 € alle 2500 m<sup>2</sup> ja 2500 € alle 5000 m<sup>2</sup>
  - mikäli aluetta ei ole hinnoiteltu erikseen.

Rivitalotonttien hintaa määritettäessä hinta lasketaan siitä kerrosneliömetrimäärästä, joka on mahdollista toteuttaa. Mikäli hinnoittelun perusteena käytetään muuta kuin kaavan tuomaa rakennusoikeutta, kauppahinnan vahvistaa kaupunginhallitus.

Jos AP-tontti myydään yhden perheen omakotitalon rakennuspaikaksi, lasketaan hinta omakotitontille vahvistetun hinnan mukaisesti, muuten laskentaperusteet ovat samat kuin rivitalotontteille. Jos hinta määritellään jonkin muun perusteen mukaisesti, kauppahinnan vahvistaa kaupunginhallitus.

## **2. Kerrostalo- ja muut erityistontit ja rakennuspaikat**

Hinnoittelussa käytetään perusteena kerrosneliömetrille hyväksyttävää hintaa. Hinnoittelussa on huomioitava alueen hankintahinta. Hinnoittelu tehdään jokaisessa kohteessa erikseen, jonka hinnan kaupunginhallitus vahvistaa.

## **3. Teollisuus/varastotontit**

Lähtökohtana hinnoittelussa on raakamaan hinta.

Sisääntuloteiden varressa on tonttien edullinen asema, verrattuna taaempaan oleviin, otettava hinnoittelussa huomioon.

Liiketoiminta korottaa hintaa verrattuna teollisuus- ja varastoalueisiin.

Mikäli tontille ei ole vahvistettua hintaa niin kauppahinnan vahvistaa kaupunginhallitus.

## **4. Simpsiön mökkitontit**

Hinnat ovat tonttikohtaisia kokonaishintoja.

## **5. Rakennusveloitteet**

Kaupungin tontin tai rakennuspaikan ostaja sitoutuu aloittamaan asemakaavan ja ympäristölautakunnan hyväksymien piirustusten mukaisen rakennuksen rakentamisen vuoden (1) kuluttua kaupakirjan allekirjoittamisesta ja saattamaan sen loppuun kahden (2) vuoden kuluttua siitä, kun rakentamistyö oli aloitettava.

Kaupunki voi hakemuksesta pidentää mainittua määräaikaa.

Kaupunki voi jättää rakentamisveloitteen määräämättä, jos siihen on perusteltu syy (esim. lisäalue tonttiin tai rakennuspaikkaan).

## **6. Tonttien takaisinosto**

Kaupungilta ostettuja tontteja kaupungille takaisin luovutettaessa kauppahinta on 90 % siitä hinnasta, jolla myyjä on ostanut tontin kaupungilta, jollei kaupunki erityisestä syystä hyväksy muuta kauppahintaa. Kaupunki suorittaa lisäksi myyjälle hänen maksamansa liittymis- ja erottamiskustannukset ilman korkoa.

## **7. Kaupungilta ostettujen tonttien ja rakennuspaikkojen edelleen luovutus**

Kaupungilta ostettuja rakentamattomia tontteja ja rakennuspaikkoja muulle kuin kaupungille edelleen luovutettaessa, on luovutukseen saatava kaupungin hyväksyminen. Tontin tai rakennuspaikan hinta saa olla korkeintaan valtuuston hyväksymän voimassa olevan hintatason mukainen, jollei kaupunki erityisestä syystä hyväksy muuta luovutushintaa. Myyjän saama osa kauppahinnasta voi olla korkeintaan hänen tontista tai rakennuspaikasta maksamansa kauppahinta ilman korkoa. Muu osa kauppahintaa suoritetaan kaupungille.

Mikäli kaupunginvaltuusto on alentanut tontin tai rakennuspaikan hintaa kaupanteon jälkeen, voi ostaja kuitenkin myydä tontin siitä maksamallaan hinnalla.

## **8. Sopimussakot**

Kauppakirjoihin otetaan ehto, jonka mukaan rakentamattoman omakoti-, rivitalo-, kerrostalo-, liike- ja teollisuustontin tai -rakennuspaikan luovuttamisesta kolmannelle ilman kaupungin hyväksymistä samoin kuin rakentamisajan laiminlyönnistä sakko on sama kuin tontin tai rakennuspaikan luovutushinta, jollei kaupunki sakkojen suuruuksista muuta päättä. Päätöksen tontin ostohinnasta poikkeavasta sakosta tekee kaupunginhallitus.

## **9. Muut ehdot**

Kaupan muista ehdoista päättää se kaupungin toimielin tai viranhaltija, joka päättää myynnistä.

## **10. Tonttien ja rakennuspaikkojen varaaminen**

Asunto- ja vapaa-ajanrakennusten sekä yksikerroksisten rivitalojen tontit ja rakennuspaikat voidaan varata enintään kuudeksi (6) kuukaudeksi kerrallaan.

Varausmaksu on vuonna 2015

- 150 €/kk/yksikerroksiset rivitalotontit
- 150 €/kk/liiketontit
- 50 €/kk/omakoti/paritalotontit
- 50 €/kk/teollisuus

Varausmaksu hyvitetään kaupanteon yhteydessä. Kaupunki voi erityisestä syystä jatkaa varausaikaa enintään puoleksi vuodeksi kerrallaan.

Mikäli varaus ei johda kauppaan, jää varausmaksu kaupungille korvauksena varauskuluista ja tontin pidättämisestä markkinoilta.

Tontin myyntihinta on varausajasta riippumatta kaupantekohetkellä kulloinkin voimassa olevan hintapäätöksen mukainen hinta.

## **11. Vuokraus**

Vuokrattaessa tontteja ja rakennuspaikkoja, vuosimaksu on 5 % myyntihinnasta. Lisäksi vuokraa korotetaan vuosittain elinkustanusindeksillä.

Vuokrattaessa rakennuspaikkojen käyttöön maanvuokralain 5 luvun mukaisilla vuokrasopimuksilla erillisiä pieniä kohteita, on vuosivuokra 20 € / kohde. Jos kuitenkin vuokraajan saama hyöty vuokrauksesta on merkittävä, on vuokramaksu sovitettava sen mukana.

Muista vuokrauksen ehdoista päättää se kaupungin toimitus tai viranhaltija, joka päättää vuokraamisesta.

Lapuan kaupungin tonttien hinnat 1.4.2021 alkaen liitteenä.

### **Päätös:**

Määnkäyttöinsinööri Markku Turja esitteli asiaa.

Keskustelun jälkeen kaupunkisuunnittelutoimikunta hyväksyi ehdotuksen.

Lisätietoja: Maankäyttöinsinööri Markku Turja, puh. 044 438 4631

Kh 01.03.2021 § 4

Valmistelija: Hallintojohtaja Vilppu Muuronen, puh. 044 438 4003

Lapuan kaupungin tonttien hinnat 1.4.2021 liitteenä.

### **Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää kaupungin luovuttamien tonttien ja rakennuspaikkojen hinnoista, hintaperusteista, takaisinostoehdoista, edelleenluovutuksesta, tonttien ja rakennuspaikkojen luovuttamiseen liittyvistä muista ehdoista sekä tonttien ja rakennuspaikkojen varaamisesta ja vuok-

ranmääräytymisperusteista kaupunkisuunnittelutoimikunnan ehdotuksen mukaisesti edellä esitetyllä tavalla.

**Päätös:**

Maankäyttöinsinööri Markku Turja oli kokouksessa paikalla kutsuttuna ja alusti asiaa.

Kaupunginhallitus muutti kohdan 10 vuosiluvun 2015 vuodeksi 2021. Keskustelun jälkeen kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Lisätietoja: Hallintojohtaja Vilppu Muuronen, puh. 044 438 4003

Kv 08.03.2021 § 7

Lapuan kaupungin tonttien hinnat 1.4.2021 alkaen liitteenä.

**Valtuusto:**

Valtuusto muutti kohdassa 5 sanan "ympäristölautakunnan" muotoon "rakennustarkastajan". Keskustelun jälkeen valtuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen yksimielisesti.

Lisätietoja: Hallintojohtaja Vilppu Muuronen, puh. 044 438 4003