

Periaatteet kiinteän maaomaisuuden myynnistä ja vuokralle antamisesta (2025)

1. Omakotitalo- ja paritalotontit

Uudet tontit laitetaan lehti-ilmoituksella haettavaksi, kun alueen kaavoitukselliset ja kunnallistekniset valmiudet ovat olemassa. **Pydyskorven alueen** uudet tontit on esitetty liitekartassa.

Omakotitontit luovutetaan ensisijaisesti itselleen rakentaville yksityishenkilöille, jotka eivät ole viimeisen 5 vuoden kuluessa saaneet kunnan tonttia. Tontit, joille voidaan rakentaa myös paritalo, luovutetaan ensisijaisesti rakennusliikkeille tai vastaaville. Omakotitalotontit, jotka ovat jo olleet ensimmäisen kerran haettavana eivätkä ole silloin menneet kaupaksi tai vuokrattu, voidaan luovuttaa toissijaisesti rakennusliikkeille tai vastaaville.

Rakentaminen tontilla tulee aloittaa yhden (1) vuoden kuluessa luovutuksesta ja saattaa valmiiksi niin, että rakennustarkastusviranomainen voi tehdä käyttöönottokatselmuksen kolmen (3) vuoden kuluessa luovutuksesta. Tontinsaajalla tulee olla realistiset rakentamisedellytykset rakennushankkeen toteuttamiseksi **edellä mainitussa aikataulussa**.

1.1 Kiinteähintaiset tontit

Tonttien haku aikana tonttien saajat valitaan arpomalla jos samaan tonttiin kohdistuu useampi hakemus. Hakijoille arvotaan tontin varausjärjestys, jonka perusteella hakija saa valita haettavana olleista vapaista tonteista ostettavan tai vuokrattavan tontin. Avio-/avopuolisot tai samaan talouteen kuuluvat voivat jättää yhteensä vain yhden hakemuksen. Mikäli samaan tonttiin tulee useita hakemuksia, tontin saaja valitaan arpomalla. Arpominen suoritetaan kuntakehitysjohtajan valvomana ja kahden muun kunnan työntekijän toimesta.

Jäljelle jääneet tontit, joita ei ole haettu, tulevat luovutettaviksi hakemusten perusteella hakemusten saapumisjärjestyksessä.

Tonttivaraus tulee voimaan, kun hakija on maksanut varausmaksun. Jos maksua ei ole maksettu laskun eräpäivään mennessä, niin tällöin katsotaan hakijan luopuneen tonttihakemuksesta.

1.2 Tarjoustontit

Kunnanhallitus nimeää tarjousten perusteella myytävät tontit ja vähimmäishinnat. Samalle hakijalle tai hakijakunnalle voidaan luovuttaa vain yksi tontti. Mikäli tarjouksen jättää useammasta tontista, tarjousjärjestys on mainittava. Samanhintaisen tarjousten jättäneiden välillä saaja valitaan arpomalla kohdassa 1.1 mainitulla tavalla. Ilman tonttia jääneet hakijat jäävät varasijalle tarjousten perusteella.

Tarjouskilpailu voidaan järjestää myös internetissä huutokauppana

Yksittäisiä tontteja, jotka ovat olleet myytävänä vähintään 2 vuoden ajan, voidaan asettaa myyntiin tarjousten perusteella ilman erillistä kunnanhallituksen myyntiinlaittamispäätöstä. Kunnanhallitus tekee myyntipäätöksen tarjouskilpailun jälkeen, mikäli tarjoushinta ei ylitä kohdan 1.3 mukaan määritettyä hintaa, muutoin myyntipäätöksen tekee kuntakehitysjohtaja.

1.3 Tonttien ja lisäalueiden hinnat

Tonttien hinta asemakaava-alueen kortteleissa, joissa on kiinteä rakennusoikeus, (mm. Männikkö, Lempivaara, Isonniityntie, Rauhamäki, Taruma, ~~Linjatiensivu~~ ja Roinilantien sekä ~~Pyydyskorven~~ alueet) muodostuu seuraavasti tontin asemakaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta:

- ensimmäiset 150 k-m²: 202 €/k-m²;
- 150 k-m² ylittävä ja seuraava 100 k-m² eli rakennusoikeuden väli 151 k-m² - 250 k-m²: 141 €/k-m² (-30 % edellisestä);
- 250 k-m² ylittävä osuus: 99 €/k-m² (-30 % edellisestä).

Esimerkiksi tontin kokonaisrakennusoikeuden ollessa yhteensä 280 k-m², hinta lasketaan:
 $(150 \times 202) + (100 \times 141) + (30 \times 99) = 47\,370 \text{ €}.$

Kirkonkylän ja Hyökännummen asemakaava-alueen muiden omakotitonttien sekä tontinosien hinta asemakaava-alueilla muodostuu seuraavasti:

- ensimmäiset 500 m²: 50 €/m²
- seuraavat 500 m² eli 501 – 1000 m²: 40 €/m²
- 1001 m² ylittävä osuus 25 €/m²

Esimerkiksi tontin pinta-alan ollessa yhteensä 1200 m², hinta lasketaan:
 $(500 \times 50) + (500 \times 40) + (200 \times 25) = 50\,000 \text{ €}.$

Kuntakehityslautakunta voi erityisistä syistä poiketa asemakaavan mukaisten omakoti- ja paritalotonttien ja tontinosien myyntihinnoista. **Lisäksi yksittäisten myymättömien tonttien (olleet myytävänä vähintään 2 vuoden ajan) hinnoittelussa voidaan huomioida maaperä, tontin korkeuserot, poikkeukselliset kaavamääräysehdot tai muita erityisiä rakentamiskustannuksia nostavia tekijöitä. Tällöin tontin myyntihintaa voidaan alentaa enintään -50 % tontille määritellystä hinnasta . Kuntakehitysjohdaja päättää tontin myyntiehdot myyntipäätöksen ja hinnan perusteet.**

2. Kerrostalotontit

Kerrostalotonttien hinnoista ja luovutusehdoista päättää kunnanhallitus tapauskohtaisesti. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan käypää hintaa ja tehtyä kohdekohtaista tai alueellista hintaselvitystä.

3. Rivitalotontit

Rivi- ja erillispientalotonttien hinnoista ja luovutusehdoista päättää kuntakehitysjohdaja tapauskohtaisesti. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan käypää hintaa ja tehtyä kohdekohtaista tai alueellista hintaselvitystä

4. Yritys- ja liiketontit

Tonttien hinnoittelussa noudatetaan käypää hintaa ja tehtyä kohdekohtaista tai alueellista hintaselvitystä:

- A) Kruunu, Linnala ja Mäntsälän portti **18 €/m²** (ei koske Kehä V ja Lahdentien risteysaluetta);
- B) Poikkitie, Veturi ja Liljendal **16 €/m²**;
- C) Marjalan vuokra-alueiden hinta on **10 €/m²**;
- D) Kunnanhallitus päättää tapauskohtaisesti ydinkeskustan, Kapulin sekä Kehä V ja Lahdentien risteysalueen tonttien hinnoista. Samoin kunnanhallitus päättää tapauskohtaisesti niiden tonttien luovutusehdoista, joiden hintaa ei ole tässä mainittu;

Kunnanhallitus voi erityisistä syistä poiketa em. myyntihinnoista.

5. Muut maa-alueet

Kunnanhallitus päättää tapauskohtaisesti asemakaavan ulkopuolisten rakennuspaikkojen ja muiden maa-alueiden/kiinteistöjen luovutusehdoista ja -hinnoista. ~~enintään 500 000 euroon saakka.~~

6. Taksat ja maksut

Lisäksi peritään silloin, kun kaupan kohteena on itsenäiseksi kiinteistöksi muodostettu alue, lohkomiskustannuksina **1 200** euroa.

Tonttien varausmaksu on **1 200** euroa jokaista alkavaa hehtaaria kohden. Varausmaksu peritään myös yritystonteilta. Varauksen jatkamispäätöksestä peritään uusi varausmaksu. Viimeisin varausmaksu hyvitetään tontin ostajalle kiinteistökaupan tai -vuokrauksen yhteydessä.

8. Vuokrausehdot ja omaksi lunastaminen

Tonttien ja muiden maa-alueiden vuosivuokra on 5 % maapohjan myyntihinnasta tai muusta käyvästä arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokratonttien omaksi ostohinta on sen ajankohdan myyntihinta.

Mikäli tontin tai maa-alueen vuokralainen on yleishyödyllinen yhteisö, vuosivuokra määritetään 4 % maapohjan arvosta.

Omakotitonttien osalta vuokra-aika on 40 vuotta.

Rivitalo-, kerrostalo- ja yritystonttien vuokra-aika määritetään tapauskohtaisesti kunnanhallituksen tai kuntakehitysjohtajan tekemässä vuokrauspäätöksessä, kuitenkin pääsääntöisesti 40 vuotta.

9. Voimaantulo, hakeminen ja aiemmat päätökset

Tämän päätöksen hinnat ja luovutusehdot tulevat **asuintonttien osalta** voimaan **1.11.2025** alkaen ja **yritystonttien osalta 1.6.2026 alkaen**. **Muutokset** koskevat uusia tonttien ja muiden maa-alueiden luovutuksia. Voimassaolevat maanvuokrasopimukset säilyvät entisin ehdoin. Tontteja on haettava kirjallisesti kunnalta ja hakemuksen päivämääräksi tulee se, milloin hakemus on kirjattu kuntaan saapuneeksi.

Vanhat vuokratontin haltijat saavat ostaa tonttinsa omaksi ennen tätä päätöstä voimassa olleilla hinnoilla ja luovutusehdoilla, jos vuokratontin kirjallinen ostohakemus on jätetty **31.10.2025** mennessä kuntaan. Muutoin tällä päätöksellä kumotaan kunnanvaltuuston tekemä kiinteän omaisuuden luovutusperiaatteita ja hinnoittelua koskeva edellinen päätös **24.10.2022 § 81**.