Periaatteet kunnan kiinteän omaisuuden myymisestä ja vuokralle antamisesta / kunnan asunto- ja yritystontit

Kuntakehityslautakunta 21.10.2026 § 110

Tonttien hinnoittelussa on tällä hetkellä voimassa kunnanvaltuuston päätös 20.10.2025 § 96. Edellisen hinnoittelupäätöksen yhteydessä kunnanvaltuusto hyväksyi seuraavan ponsiesityksen: Selvitetään erityisesti eri tontin vuokrausvaihtoehtoja ja niiden vaikutusta tonttikysynnän lisäämiseksi. Lisäksi tehdään vertailua naapurikuntiin.

Vastauksena kunnanvaltuuston ponteen laadittiin selvitys tonttien vuokrausvaihtoehdoista ja vertailu naapurikuntiin. Kuntakehityslautakunta hyväksyi selvityksen 11.02.2026 § 14, mutta lisäsi, että periaatteet kunnan kiinteän omaisuuden myymisestä ja vuokralle antamisesta asiakirja päivitetään nykyisen kunnan strategian väestönkasvun tavoitteiden saavuttamiseksi, syksyyn 2026 mennessä. Lautakunnan osallistaminen asiakirjan laatimiseksi tulee järjestää.

Todetaan, että Mäntsälän kuntastrategian 2026-2030 mukaisena väkiluvun kasvutavoitteena on vähintään 600 henkeä vuoteen 2030 mennessä. Kunnan väkiluku on kasvanut 2020 luvun alkuvuosina hitaasti ja laskenut vuosina 2024-2025. Kasvutavoitteen saavuttaminen edellyttää siten merkittävää suunnan muutosta väestökehitykseen.

Tonttien maapohjan hintoihin ei esitetä muutoksia. Sen sijaan omakoti- pari- ja rivitalotonttien vuokrausehtoihin esitetään merkittäviä alennuksia vuokrakauden alkuun: Omakotitonttien ensimmäisen 12 kuukauden vuokra olisi tontin hyvitettävän varausmaksun (1200,00 €) suuruinen. Lisäksi seuraavan kahden vuoden vuokraan esitetään 50 % alennusta. Alennus olisi tonttikohtainen ja kirjattaisiin maanvuokrasopimuksiin. Alennus koskisi tasapuolisesti kaikkia tontin vuokralaisia, sekä yksityishenkilöitä, että yrityksiä. Alennuskampanjan kokonaiskustannus on arvioitu olevan viiden vuoden aikana menetettävien vuokratulojen muodossa noin 2600 €/tontti tai yhteensä 60000 €, perustuen keskimääräiseen vuosivuokraan noin 1900 € ja noin kahdeksaan vuosittain vuokrattuun tonttiin.

Pienempänä hinnaston tarkennuksena esitetään rivitalotonteille yhtenäistä rakennusoikeuden määrään perustuvaa hintatasoa koko kunnan alueella, 202 €/k-m². Rivitalotontteja on myyty 2020-luvulla rakennusoikeuden hinnalla 202 €/k-m². Muutos lisää hinnoittelun läpinäkyvyyttä, mikä helpottaa tonttien markkinointia.

Muutosten voimaantulohetkeksi esitetään 1.1.2027.

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto(a)mantsala.fi

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja Isotupa Maria

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevat periaatteet kiinteän omaisuuden myyntiä ja vuokralle antamista varten (1.1.2027).

Käsittely

Kuntakehityslautakunta keskusteli asiasta, ja päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun täsmennyksiä varten.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun täsmennyksiä varten.

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026
707/10.00.02/2026

Tonttien hinnoittelussa on tällä hetkellä voimassa kunnanvaltuuston päätös 20.10.2025 § 96. Edellisen hinnoittelupäätöksen yhteydessä kunnanvaltuusto hyväksyi seuraavan ponsiesityksen:
Selvitetään erityisesti eri tontin vuokrausvaihtoehtoja ja niiden vaikutusta tonttikysynnän lisäämiseksi. Lisäksi tehdään vertailua naapurikuntiin.
Vastauksena kunnanvaltuuston ponteen laadittiin selvitys tonttien vuokrausvaihtoehdoista ja vertailu naapurikuntiin. Kuntakehityslautakunta hyväksyi selvityksen 11.02.2026 § 14, mutta lisäsi, että periaatteet kunnan kiinteän omaisuuden myymisestä ja vuokralle antamisesta asiakirja päivitetään nykyisen kunnan strategian väestönkasvun tavoitteiden saavuttamiseksi, syksyyn 2026 mennessä. Lautakunnan osallistaminen asiakirjan laatimiseksi tulee järjestää.

Todetaan, että Mäntsälän kuntastrategian 2026-2030 mukaisena väkiluvun kasvutavoitteena on vähintään 600 henkeä vuoteen 2030 mennessä. Kunnan väkiluku on kasvanut 2020 luvun alkuvuosina hitaasti ja laskenut vuosina 2024-2025. Kasvutavoitteen saavuttaminen edellyttää siten merkittävää suunnan muutosta väestökehitykseen.

Tonttien maapohjan hintoihin ei esitetä muutoksia. Sen sijaan omakotitonteille esitetään seuraavaa vuokranalennuskampanjaa ajalle 1.3.2027-28.2.2028:

1. Omakotitonttien ensimmäisen 12 kuukauden vuokra olisi 1 200 € eli tontista maksetun ja vuokrassa hyvitettävän varausmaksun suuruinen.

2. Toisen vuoden (kuukaudet 13-24) vuokraa alennettaisiin 50 % edellyttäen, että omakotitalon rakentaminen on aloitettu vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

3.Kolmannen vuoden (kuukaudet 25-36) vuokraa alennettaisiin 50 %, mikäli maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty kahden vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Alennus olisi tonttikohtainen ja kirjattaisiin maanvuokrasopimuksiin. Alennus koskisi tasapuolisesti kaikkia omakotitontin vuokralaisia, sekä yksityishenkilöitä että yrityksiä. Alennuskampanjan kokonaiskustannuksen arvioidaan olevan vuosina 2027–2031 menetettävinä vuokratuloina noin 2 800 € tonttia kohden. Mikäli kampanja-aikana vuokrataan noin kymmenen tonttia, menetettävien vuokratulojen kokonaismääräksi arvioidaan noin 28 000 €. Arvio perustuu noin 2 000 € keskimääräiseen vuosivuokraan.

Pienempänä hinnaston tarkennuksena esitetään rivitalo- ja ryhmässä rakennettavien erillispientalojen tonteille koko kunnan alueella yhtenäistä,

rakennusoikeuden määrään perustuvaa hintaa 202 €/k-m^2. Hinta vastaa kunnan 2020-luvulla myymien rivitalotonttien toteutunutta hintatasoa. Muutos lisäisi hinnoittelun läpinäkyvyyttä, mikä helpottaisi tonttien markkinointia.

Hinnaston muutokset tulisivat voimaan 1.3.2027

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja Isotupa Maria

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevat periaatteet kiinteän omaisuuden myyntiä ja vuokralle antamista varten (2027). Liitteen mukaiset hinnaston muutokset tulevat voimaan 1.3.2027.

Päätös

Liite 1. Periaatteet kiinteän omaisuuden myyntiä ja vuokralle antamista varten (2027)