

730/10.00.00/2025

Pitkään myynnissä ja vuokrattavana olleiden omakotitonttien hinnoittelun tarkistaminen

Asia

Kunnalla on eri alueilla useita tavanomaista kauemmin myynnissä ja vuokrattavana olleita omakotitontteja. Lähialueen muita tontteja heikompi kysyntä saattaa ainakin osittain johtua maaston korkeuseroista tai / ja asemakaavassa edellytetystä julkisivumateriaalista aiheutuvista korkeammista rakentamiskustannuksista. Tavanomaista korkeampia rakentamiskustannuksia voidaan kompensoida alentamalla tonttikohtaisesti rakennusoikeuden perusteella määräytyvää maapohjan hintaa.

Hinnanalennuksen kohteena olevat tontit perusteineen:

- Kirkonkylässä Männikön alueen Penttiläntiellä sijaitsevat, korttelin 1225 tontit 3 ja 4 / kiinteistöt 505-407-2-541 ja 505-407-2-542 sekä korttelin 1224 tontti 4 / kiinteistö 505-407-2-537. Tontit ovat olleet myynnissä syksystä 2013 saakka ja niitä koskee asemakaavamääräys, jonka mukaan rakennusten pääsiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä. 35 % alennus rakennusoikeuden hintaan kompensoi osan tiilijulkisivun rakentamiskustannuksia korottavasta vaikutuksesta.
- Kirkonkylässä Männikön alueen Humaljoentiellä sijaitsevat korttelin 1231 tontit 2 ja 4 / kiinteistöt 505-407-2-600 ja 505-407-2-602. Kevästä 2018 lähtien myynnissä olleet tontit sijaitsevat ympäristöään alempana, mistä saattaa aiheutua tavanomaista enemmän maarakentamisen kustannuksia. Rakentamiskustannuksia kompensoidaan 20 % alennuksella rakennusoikeuden hintaan.
- Kirkonkylässä Lempivaaran alueen Aapontiellä sijaitseva korttelin 784 tontti 2 / kiinteistö 505-407-11-1593. Kesästä 2019 lähtien myynnissä ollut tontti sijaitsee jyrkässä rinteessä, minkä vuoksi rakentaminen edellyttää louhintoja. 20 % alennus rakennusoikeuden hintaan kompensoi osan louhintakustannuksista.
- Hyökännummen alueella Tarutiellä sijaitsevat korttelin 140 tontit 1 ja 2 / kiinteistöt 505-410-3-110 ja 505-410-3-111 sekä korttelin 144 tontit 3, 4 ja 5 / kiinteistöt 505-410-3-123, 505-410-3-124 ja 505-410-3-125 ovat olleet myynnissä kevästä 2018 saakka. Tonteilla on jyrkkä rinne, mikä edellyttää merkittäviä maanrakennustöitä tai / ja kellarikerroksen rakentamista. Tavanomaista korkeampia rakentamiskustannuksia kompensoidaan 20 % alennuksella rakennusoikeuden hintaan.

Kunnanvaltuuston päätöksen 20.10.2025 § 96, mukaan 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. Kuntakehitysjohtaja päättää tontin myyntiehdot, myyntipäätöksen ja hinnan perusteet.

Päätös

Päätän alentaa seuraavien, yli 6 vuoden ajan myynnissä olleiden tonttien rakennusoikeuden hintaa edellä asiatekstissä kerrotuin perustein:

1. korttelin 1225 tontti 4, kiinteistö 505-407-2-541, Penttiläntie, alennus 35 %.

2. korttelin 1225 tontti 3, kiinteistö 505-407-2-542, Penttiläntie, alennus 35 %.

3. korttelin 1224 tontti 4, kiinteistö 505-407-2-537, Penttiläntie, alennus 35 %.

4. korttelin 1231 tontti 2, kiinteistö 505-407-2-600, Humaljoentie, alennus 20 %.

5. korttelin 1231 tontti 4, kiinteistö 505-407-2-602, Humaljoentie, alennus 20 %.

6. korttelin 784 tontti 2, kiinteistö 505-407-11-1593, Aapontie, alennus 20 %.

7. korttelin 140 tontti 1, kiinteistö 505-410-3-110, Tarutie, alennus 20 %.

8. korttelin 140 tontti 2, kiinteistö 505-410-3-111, Tarutie, alennus 20 %.

9. korttelin 144 tontti 3, kiinteistö 505-410-3-123, Tarutie, alennus 20 %.

10. korttelin 144 tontti 4, kiinteistö 505-410-3-124, Tarutie, alennus 20 %.

11. korttelin 144 tontti 5, kiinteistö 505-410-3-125, Tarutie, alennus 20 %.

Hinnan alennus koskee sekä tonttien myyntiä, että vuokrausta.

Tämä päätös on voimassa toistaiseksi.

Liitteet:

1. kartat tonteista
2. laskelma tonttien myynti- ja vuokrahinnoista

Päätös perustuu kunnanvaltuusto 20.10.2025 § 96

Päätöksentekijä

Gummerus Vesa
Kuntakehitysjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Jakelu

kuntakehityslautakunta
paikkatietoinsinööri

Tiedoksianto asianosaisille:

Tämä päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi: 13.5.2026

Tämä päätös on lähetetty tiedoksi (Kuntalaki 139 §)

-postitse pvm / tiedoksiantaja:

-sähköpostilla pvm / tiedoksiantaja:

13.5.2026 / TV

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Oikaisuvaatimusohjeet

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Mäntsälän kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite
Mäntsälän Kuntakehityslautakunta
Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
kirjaamo@mantsala.fi
puh. 019-264 5000 (vaihde)

Mäntsälän kunnan kirjaamon yhteystiedot:

Osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

Sähköpostiosoite: kirjaamo@mantsala.fi

Kunnan palvelupiste Vinkin puhelinnumero on 040- 314 5273 ja se on avoinna arkisin ma 9-17, ti - to 9-15, pe 8.30-14. Suljettuna Vinkki on ma-pe klo 11-12.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.