

Tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushintojen sekä luovutusehtojen päivittäminen

Kunnanhallitus 28.11.2022 § 216

Ranuan kunnan omistamien maa-alueiden ja tonttien myyntiehtoja on päivitetty viimeksi joulukuussa 2021 valtuuston päätöksellä.

Kuluvana vuonna yleinen kiinnostus tonttien varaukseen on kasvanut huomattavasti ja tontit on varattu valtuuston päätöksen mukaisesti varausjärjestyksessä. Varsinkin järvenrantatonttien osalta kiinnostus on ollut voimakasta ja tontteja on varattu ennen kuin alueiden kaavamuutokset ovat valmistuneet. Uusien tonttialueiden varausjärjestelmän selkeyttämiseksi on tarpeen muuttaa nykyistä järjestelmää siten, että tontit voidaan varata vasta kaavan valmistumisen jälkeen siinä vaiheessa, kun kaavat ovat lainvoimaisia ja alueet ovat teknisesti luovutettavassa kunnossa (mahdolliset kaavatiet, vesi- ja jätevesiliittymät, kaukolämpö, rakennusten purkaminen).

TONTTIEN JA MAA-ALUIDEN MYYNTI- JA VUOKRAUSHINNAT SEKÄ LUOVUTUSEHDOT 1.2.2023 ALKAEN:

KIRKONKYLÄN ALUE

Kirkonkylän alueella otetaan käyttöön tonttien ja maa-alueiden vyöhykehinnoittelu:

Kirkonkylän alueella teollisuusalueilla 1,5 euroa/m²

Kirkonkylän asuinalueiden rantatonteilla 10 euroa/m²

Pappilanniemen kuivanmaan tonteilla 4 euroa/m²

Pappilanniemen RM1 tontti 50 euroa/rakentamiseen oikeuttava m²

Kirkonkylän asuinalueiden kuivanmaan tonteilla 1,80 euroa/m²

Kirkonkylän alueen liiketilatontit 4 euroa/m²

Asuinalueiden lisäalueita myydään 1 euroa/m² Ranuan kirkonkylän asemakaavan alueella. (M alueet) Lisäalueita myydään vain tontin leveydeltä ja enintään 20 metrin matkalta. Mikäli kyseessä on rannan tuntumassa sijaitseva tontti, niin alue voidaan myydä rantaan saakka.

Sairaalanrannan tonttien AKR 1 ja 2 tonttien hinnat 40 000 euroa kpl, AKR 3 tontin hinta 30 000 euroa. Vanhan sairaalan tontin hinta 40 000 euroa.

ELÄINPUISTON ALUE

Eläinpuiston asemaavan RM alueella 80 euroa/rakentamiseen oikeuttava m²

RM1 alueet 50 euroa/rakentamiseen oikeuttava m²

RM2 alue 200 000 euroa. (rakennusoikeus noin 3800 m²)

Yleiset tonttien myyntiehdot kirkonkylän ja eläinpuiston alueella:

Tonteista tehdään ensin vuokrasopimus, jonka suuruus on 10% kauppahinnasta. Rakentaminen on aloitettava 2 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja tontin myynti tapahtuu vasta rakennuksen valmistumisen jälkeen. Maksettu vuokra hyvitetään toteutuneessa myynnissä kauppahinnasta enintään 5 vuoden ajalta. Vuokrasopimus raukeaa mikäli rakentamista ei ole aloitettu 2 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

LOMATONTIT JA KAAVOITTAMATTOMAT MAA-ALUEET

Kaavoittamattomat maa-alueet myydään tai vuokrataan varausjärjestyksessä vain asumiseen tai yritystoimintaan.

Maa-alueista tehdään ensin vuokrasopimus, jonka suuruus on 10% kauppahinnasta. Rakentaminen on aloitettava 2 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja tontin myynti tapahtuu vasta rakennuksen valmistumisen jälkeen. Maksettu vuokra hyvitetään toteutuneessa myynnissä kauppahinnasta enintään 10 vuoden ajalta. Vuokrasopimus raukeaa, mikäli rakentamista ei ole aloitettu 2 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Kaavoittamattomalla alueella kuivan maa-alueen hinta:
Kangasmaasto puuton maa-alue 500 euroa/hehtaari
Kangasmaasto vähäinen puusto 1000 euroa/hehtaari
Kangasmaasto runsas puusto 2500 euroa/hehtaari
Joutomaa 150 euroa/hehtaari

Kaavoittamaton järvenranta 6000 euroa/rakennuspaikka.

Ukkometsontien mökkitontit ja Simontaipaleen mökkialue

Ukkometsontie 5 c 9236 euroa, 2828 m²
Ukkometsontie 5 e 10916 euroa, 3827 m²

Tontit voidaan oston sijasta myös vuokrata 10 % vuosivuokralla myyntihinnasta. Vuokrasopimukset tehdään määräaikaisiksi 30 vuoden vuokra-ajalla. Tontin vuokraajalla on mahdollisuus ostaa tontti alkuperäisellä myyntihinnalla siten, että ostajalle hyvitetään kauppahinnassa enintään 10 vuoden maksetut vuokrat. Vuokrausmahdollisuuden yhteydessä tonteille asetetaan rakentamisvelvollisuus siten, että tonteilla on aloitettava rakentaminen kolmen vuoden kuluessa vuokrauksesta tai muuten vuokrasopimus purkaantuu.

Loma-asuinalueiden tonttien lisäalueita myydään 500 euroa/hehtaari.

Simontaipaleen mökkialue (Saunajärven ranta), johon infraa ei ole rakennettu:
Rantatontti 6000 euroa, kuivan maan tontti 2000 euroa.

Simotaipaleen rakennetun alueen lomatonttien myyntihinnat:

Tontin nimi	Tontin RN:o	Tontin p - ala m ²	Myyntihinta €
Koirajärvi I	683-403-7-73	4600	20500
Koirajärvi II	683-403-7-74	4550	20000
Koirajärvi III	683-403-7-75	4710	20500
Koirajärvi V	683-403-7-77	4550	20000
Koirajärvi VI	683-403-7-78	4500	20000
Koirajärvi VII	683-403-7-79	4540	20500
Koirajärvi VIII	683-403-7-80	4540	21000
Koirantaival II	683-403-7-82	4670	20500
Koirantaival III	683-403-7-83	4500	20500
Koirantaival IV	683-403-7-84	4140	21500
Hietajärvi II	683-403-7-86	6910	20500
Hietajärvi III	683-403-7-87	7820	20500
Hietajärvi IV	683-403-7-88	8330	20500
Hietajärvi V	683-403-7-89	9620	21500

**YLEISET EHDOT TONTTIEN JA MAA- ALUEIDEN
LUOVUTUKSELLE**

Voimassa olevien vuokrasopimusten osalta sovelletaan vuokraajalle edullisempaa lunastusehtoa/hintaa, mikäli vuokrasopimuksessa sellainen on määritetty.

Kunnan omistamat maa-alueet sekä tontit myydään tai vuokrataan varausjärjestyksessä. Varaus on voimassa enintään yhden kuukauden ajan, jonka aikana varaajan on ilmoitettava tontin ostosta tai vuokrauksesta. Varaus raukeaa, mikäli varaaja ei ilmoita kuukauden kuluessa halukkuudesta tontin ostoon tai vuokraukseen.

Kunta ilmoittaa vähintään viikkoa etukäteen päivämäärän ja kellonajan, jolloin tonttivarauksia aletaan vastaanottamaan. Ilmoituksessa esitetään varattaviksi tulevat tontit. Varaukset on tehtävä sähköpostilla osoitteeseen tonttivaraukset@ranua.fi.

Tontin varaajan on ilmoitettava varausta jättäessä täydelliset yhteystiedot (nimi, osoite, sähköpostiosoite, puhelinnumero) ja minkä tontin varaa.

Päätösehdotus Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushinnat sekä luovutusehdot. Ehdot tulevat voimaan 1.2.2023 alkaen.

Lisäksi kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se antaa kunnanhallitukselle toimivallan maa-alueiden ostoon sekä toimivallan tonttien myynnistä ja vuokrauksesta tekniselle johtajalle ja kunnanjohtajalle valtuuston hyväksymien luovutusehtojen mukaisesti 1.2.2023 alkaen.

Päätös Palautetaan asia uudelleen valmisteluun.

Merkittään, että kunnanhallituksen jäsenet Markus Ranua ja Aimo Kortesalmi poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Lisätietoja asiasta antaa:

tekninen johtaja/rakennustarkastaja Risto Niemelä
puh. 040 704 9623, etunimi.sukunimi@ranua.fi

Kunnanhallitus 12.12.2022 § 232

Edellisen kokouksen jälkeen myyntiehtoihin on tehty tarkennuksia.

TONTTIEN JA MAA-ALUIDEN MYYNTI- JA VUOKRAUSHINNAT SEKÄ LUOVUTUSEHDOT 1.2.2023 ALKAEN:

KIRKONKYLÄN ALUE

Kirkonkylän alueella otetaan käyttöön tonttien ja maa-alueiden vyöhykehinnoittelu:

Kirkonkylän alueella teollisuusalueilla 1,5 euroa/m²

Kirkonkylän asuinalueiden rantatonteilla 10 euroa/m²

Pappilanniemen kuivanmaan tonteilla 4 euroa/m²

Pappilanniemen RM1 tontti 50 euroa/rakentamiseen oikeuttava m²

Kirkonkylän asuinalueiden kuivanmaan tonteilla 1,80 euroa/m²

Kirkonkylän alueen liiketilatontit 4 euroa/m²

Asuinalueiden lisäalueita myydään 1 euroa/m² Ranuan kirkonkylän asemakaavan alueella. (M alueet) Lisäalueita myydään vain tontin leveydeltä ja enintään 20 metrin matkalta. Mikäli kyseessä on rannan tuntumassa sijaitseva tontti, niin alue voidaan myydä rantaan saakka.

Sairaalanrannan tonttien AKR 1 ja 2 tonttien hinnat 40 000 euroa kpl, AKR 3 tontin hinta 30 000 euroa. Vanhan sairaalan tontin hinta 40 000 euroa.

ELÄINPUISTON ALUE

Eläinpuiston asemaavan RM alueella 80 euroa/rakentamiseen oikeuttava m²

RM1 alueet 50 euroa/rakentamiseen oikeuttava m²

RM2 alue 200 000 euroa. (rakennusoikeus noin 3800 m²)

Yleiset tonttien myyntiehdot kirkonkylän ja eläinpuiston alueella:

Tonteista tehdään ensin vuokrasopimus, jonka suuruus on 10% kauppahinnasta. Rakentaminen on aloitettava 2 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja tontin myynti tapahtuu vasta rakennuksen valmistumisen jälkeen. Maksettu vuokra hyvitetään to-

teutuneessa myynnissä kauppahinnasta enintään 5 vuoden ajalta. Vuokrasopimus raukeaa mikäli rakentamista ei ole aloitettu 2 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

LOMATONTIT JA KAAVOITTAMATTOMAT MAA-ALUEET

Kaavoittamattomat maa-alueet myydään tai vuokrataan varausjärjestyksessä vain asumiseen tai yritystoimintaan.

Maa-alueista tehdään ensin vuokrasopimus, jonka suuruus on 10% kauppahinnasta. Rakentaminen on aloitettava 2 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja tontin myynti tapahtuu vasta rakennuksen valmistumisen jälkeen. Maksettu vuokra hyvitetään toteutuneessa myynnissä kauppahinnasta enintään 10 vuoden ajalta. Vuokrasopimus raukeaa, mikäli rakentamista ei ole aloitettu 2 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Kaavoittamattomalla alueella kuivan maa-alueen hinta:
Kangasmaasto puuton maa-alue 500 euroa/hehtaari
Kangasmaasto vähäinen puusto 1000 euroa/hehtaari
Kangasmaasto runsas puusto 2500 euroa/hehtaari
Joutomaa 150 euroa/hehtaari

Kaavoittamaton järvenranta 6000 euroa/rakennuspaikka.

Ukkometsontien mökkitontit ja Simontaipaleen mökkialue

Ukkometsontie 5 c 9236 euroa, 2828 m²

Ukkometsontie 5 e 10916 euroa, 3827 m²

Tontit voidaan oston sijasta myös vuokrata 10 % vuosivuokralla myyntihinnasta. Vuokrasopimukset tehdään määräaikaisiksi 30 vuoden vuokra-ajalla. Tontin vuokraajalla on mahdollisuus ostaa tontti alkuperäisellä myyntihinnalla siten, että ostajalle hyvitetään kauppahinnassa enintään 10 vuoden maksetut vuokrat. Vuokrausmahdollisuuden yhteydessä tonteille asetetaan rakentamisvelvollisuus siten, että tonteilla on aloitettava rakentaminen kolmen vuoden kuluessa vuokrauksesta tai muuten vuokrasopimus purkaantuu.

Loma-asuinalueiden tonttien lisäalueita myydään 500 euroa/hehtaari.

Simontaipaleen mökkialue (Saunajärven ranta), johon infraa ei ole rakennettu:

Rantatontti 6000 euroa, kuivan maan tontti 2000 euroa.

Simontaipaleen rakennetun alueen lomatonttien myyntihinnat:

Tontin nimi	Tontin RN:o	Tontin p - ala m ²	Myyntihinta €
Koirajärvi I	683-403-7-73	4600	20500
Koirajärvi II	683-403-7-74	4550	20000
Koirajärvi III	683-403-7-75	4710	20500

Koirajärvi V	683-403-7-77	4550	20000
Koirajärvi VI	683-403-7-78	4500	20000
Koirajärvi VII	683-403-7-79	4540	20500
Koirajärvi VIII	683-403-7-80	4540	21000
Koirantaival II	683-403-7-82	4670	20500
Koirantaival III	683-403-7-83	4500	20500
Koirantaival IV	683-403-7-84	4140	21500
Hietajärvi II	683-403-7-86	6910	20500
Hietajärvi III	683-403-7-87	7820	20500
Hietajärvi IV	683-403-7-88	8330	20500
Hietajärvi V	683-403-7-89	9620	21500

YLEISET EHDOT TONTTIENTEN JA MAA- ALUEIDEN LUOVUTUKSELLE

Voimassa olevissa sopimuksissa sovelletaan vuokraajalle edullisempaa lunastusehtoa/hintaa, mikäli vuokrasopimuksessa sellainen on määritetty.

Kaavoittamattomat maa-alueet ja voimassaolevien kaavojen mukaiset tontit ovat jatkuvassa haussa ja ne myydään tai vuokrataan varausjärjestyksessä.

Uusien kaava-alueiden tai kaavamuutosten kohteena olevat tontit ovat varattavissa erikseen ilmoitettuna ajankohtana.

Varausajankohta alkaa sen jälkeen, kun uudet kaavat tai kaavamuutokset ovat lainvoimaisia. Kunta ilmoittaa vähintään viikkoa etukäteen päivämäärän ja kellonajan, jolloin tontteja voi varata. Ilmoitus julkaistaan paikallislehdessä, kunnan verkkosivuilla ja sosiaalisen median kanavissa. Varauksia voi tehdä kahden viikon ajan. Jos varauksia tulee tonttia kohden enemmän kuin yksi, tontin saaja arvotaan. Mikäli arvonnassa voittaja ei ota tonttia vastaan, niin tontti arvotaan uudelleen varaajien kesken. Varausajan jälkeen vapaaksi jääneet tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun.

Maa-alueiden ja tonttien varaukset ovat voimassa enintään yhden kuukauden ajan, jonka aikana varaajan on ilmoitettava tontin ostosta tai vuokrauksesta. Varaus raukeaa, mikäli varaaja ei ilmoita kuukauden kuluessa halukkuudesta tontin ostoon tai vuokraukseen. Ostos- ja vuokrauksen yhteydessä tehdään viranhaltijapäätös, jonka jälkeen sopimus allekirjoitetaan kun päätös on lainvoimainen.

Varaukset on tehtävä sähköpostilla osoitteeseen tonttivaraukset@ranua.fi. Tontin varaajan on ilmoitettava varausta jättäessä täydelliset yhteystiedot (nimi, osoite, sähköpostiosoite, puhelinnumero) ja minkä tontin varaa.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushinnat sekä luovutusehdot. Ehdot tulevat voimaan 1.2.2023 alkaen.

Lisäksi kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se antaa

kunnanhallitukselle toimivallan maa-alueiden oston sekä toimivallan tonttien myynnistä ja vuokrauksesta tekniselle johtajalle ja kunnanjohtajalle valtuuston hyväksymien luovutusehtojen mukaisesti 1.2.2023 alkaen.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että kunnanhallituksen jäsenet Markus Ranua ja Aimo Kortesalmi poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Lisätietoja asiasta antaa:
tekninen johtaja/rakennustarkastaja Risto Niemelä
puh. 040 704 9623, etunimi.sukunimi@ranua.fi

Valtuusto 19.12.2022 § 53
400/10.00.02/2022

Päätös

Merkitään, että valtuutetut Markus Ranua ja Aimo Kortesalmi poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkitään, että pidettiin neuvottelutauko klo 9.31 - 9.49.

Valtuutettu Mirva Salmela esitti, että palautetaan tonttien ja maa-alueiden luovutusehdot uudelleen valmisteluun ja selvitetään jo tehtyjen varausten juridinen sitovuus ja menettelyn oikeellisuus.

Hyväksyttiin yksimielisesti.