

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

Kunnanhallitus 04.03.2024 § 42
918/10.00.02/2022

Valtuusto on 24.4.2023 § 7 hyväksynyt tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushinnat sekä luovutusehdot. Hintojen hyväksymisen jälkeen Ranuan kunnalta on tiedusteltu mahdollisuutta myydä maa-alueita yhdyskuntateknisiin tarpeisiin. Ranuan kunnalla ei ole vahvistettua hintaa tällaisten maa-alueiden myyntiin, joten myyntiehtoja on tämän vuoksi päivitettävä. Eläinpuiston asemakaava-alueelta on puuttunut hinta AL-tonteilta. Myyntiehtoihin on lisätty vastaava merkintä kuin kirkonkylän asemakaavan alueella.

TONTTIEN JA MAA-ALUIDEN MYYNTI- JA VUOKRAUSHINNAT SEKÄ LUOVUTUSEHDOT 1.1.2024 ALKAEN:

KIRKONKYLÄN ALUE

Kirkonkylän alueella otetaan käyttöön tonttien ja maa-alueiden vyöhykehinnointelu:

Kirkonkylän alueella teollisuusalueilla 1,5 euroa/m²
Kirkonkylän asuinalueiden rantatonteilla 15 euroa/m²
Pappilanniemen kuivanmaan tonteilla 6 euroa/m²
Pappilanniemen RM1 tontti 50 euroa/rakentamiseen oikeuttava m²
Kirkonkylän asuinalueiden kuivanmaan tonteilla 1,80 euroa/m²
AL ja K alueet 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
AL alueet 4 euroa/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

Yleiskaavan mukainen järvenrantatontti Impiöjärven rannalla noin 6500 m² 9000 euroa.

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 määräaikaiksi 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 7000 euroa, kuivan maan tontti 3500 euroa ja RM alue 20 000 euroa.

Varauksia voi tehdä vasta sen jälkeen, kun uusi kaava on lainvoimainen.

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

YHDYSKUNTATEKNIKKAA PALVELEVAT MAA-ALUEET

Kaavoittamattomalla alueella ja kaavoitetuilla VL, VV, M, VP alueilla hinta:
Kangasmaasto puuton maa-alue 500 euroa/hehtaari
Kangasmaasto vähäinen puusto 1000 euroa/hehtaari
Kangasmaasto runsas puusto 2500 euroa/hehtaari
Joutomaa 150 euroa/hehtaari
Asemakaavan mukaiset ET- alueet 15 000 euroa/hehtaari

Maa-alueista tehdään ensin vuokrasopimus, jonka suuruus on 10% kauppahinnasta. Rakentaminen on aloitettava 2 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja maa-alueiden myynti tapahtuu vasta yhdyskuntateknisten laitteiden valmistumisen jälkeen. Maksettu vuokra hyvitetään toteutuneessa myynnissä kauppahinnasta enintään 5 vuoden ajalta. Vuokrasopimus raukeaa, mikäli rakentamista ei ole aloitettu 2 vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Valmiina olevien yhdyskuntateknillisten laitteiden ja vesilaitosten vedenottamoiden tai jätevesipuhdistamojen suoja-alueet voidaan myydä suoraan ilman vuokrausehtoja. Voimassaolevissa vuokrasopimuksissa myynnin yhteydessä sovelletaan myyntihintaa, joka on kymmenkertainen sopimuksen mukaiseen vuokraan nähden.

YLEISET EHDOT TONTTIEN 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 30 päivää 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 arvonnin 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. Tämän jälkeen tehdään viranhaltijapäätös tontin vuokrauksesta tai ostosta. Sopimus allekirjoitetaan kahden kuukauden sisällä viranhaltijapäätöksen lainvoimaisuudesta. Mikäli sopimusta ei allekirjoiteta kahden kuukauden kuluessa, niin sopimus raukeaa.

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 päivitettyjen tonttien ja maa-alueiden myynti- ja vuokraushintojen sekä luovutusehtojen hyväksymistä. Päivitetyt ehdot tulevat voimaan 22.4.2024 valtuuston kokouksen jälkeen.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kirjataan, että Monica Koukkula oli läsnä asiantuntijana tämän pykälän käsittelyn ajan.

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