

Itärinteiden tonttien vuokraus ja myynti

KHALL 26.06.2025 § 147
579/10.00.02.02/2025

Kaavoittaja

Itärinteiden asemakaava on tullut voimaan vuonna 2023 ja alueen kadut ja muu infra on rakennettu vuosien 2023-2024 aikana. Tontteja on esitelty potentiaalisille investoreille ja niitä on markkinoitu Vuokatin pohjoisrinteen kehittämishankkeeseen liittyen, mutta myytävillä tonteilla ja rakennuspaikkojen osille ei ole vielä määriteltä luovutusehtoja.

Maankäyttöjaosto on päättänyt kokouksessaan 20.9.2023 ehdottaa uusien lomarakennustonttien luovutusehtojen muuttamista siten, että kaikki loma- ja matkailurakentamisen tontit vuokrataan aluksi ja ne on mahdollista ostaa omaksi vasta sen jälkeen, kun päärakennus on lopputarkastuksessa hyväksytty. Tällä on tarkoitus varmistaa tonttien rakentuminen luovutusehtojen mukaisesti ja helpottaa luovutuksen purkamista, mikäli näin ei tapahdu.

Itärinteiden alueen kaikki tontit on tarkoitettu yksittäistä lomarakennusta suurempien kokonaisuuksien toteuttamiseen, ja niillä on rakennusoikeutta tuhansia kerrosneliömetrejä. Tonttien luovutusehdoissa tonttien riittävä rakentuminen on huomioitu siten, että rakennuspaikan rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 30 % annettuun määräaikaan mennessä, jotta rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi.

Itärinteen alueen rakennuspaikkojen hinnan määrittämiseksi on tehty laskelmia, joissa on huomioitu alueen infraan ja maanhankintaan tehdyt investoinnit, asemakaavan sisältö ja rakennuspaikkojen toteutuskustannukset sekä rakennusoikeuden arvo laskettelurinteiden alueella ja muualla Vuokatissa toteutuneissa kiinteistökaupoissa. Lisäksi on otettu huomioon kunnan kanssa tehtävien kauppojen erityisehdot ja kunnan maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa oleva tavoite kohtuulliseen ja vakaaseen hintatasoon. Edellä mainittujen seikkojen perusteella on päädytty esittämään tonttien ja rakennuspaikan osien myyntihinnan muodostamista siten, että matkailua palvelevien rakennusten korttelialueilla (RM) rakennusoikeuden arvo olisi 69 €/krs-m² ja hotellirakennusten korttelialueilla (KL-1 ja KL-2) 45 €/krs-m². Hotellirakennusten korttelialueilla tehokkuusluku on huomattavasti korkeampi kuin RM -korttelialueilla, ja siksi rakennusoikeuden yksikköhinta olisi matalampi, jottei rakennuspaikan maapohjan neliöhinta nousisi kohtuuttoman suureksi. Edellä mainitulla rakennusoikeuden arvolla RM-tonttien maapohjan neliöhinta vaihtelisi välillä 9,42 €/m²-14,27 €/m² ja KL- korttelialueilla välillä 24,75 €/m²-45 €/m².

Liitteenä vuokrasopimus pohja sekä kartta myytävistä tonteista tai tontin osista pinta-alatietoineen.

Lisätietoja asiasta antaa kaavoittaja Juha Kaaresvirta, puh. 044 750 2144
tai juha.kaaresvirta@sotkamo.fi

Kunnanjohtaja
Ehdotus

Kunnanhallitus päättää luovuttaa Itärinteiden alueen tontit toistaiseksi
voimassa olevilla seuraavilla hinnoilla:

RM 841 tontti 3, hinta 213 900 €
RM 841 tontti 4, hinta 193 200 €
RM 834 tontti 1, hinta 262 200 €
RM 867, tontti 6, hinta 379 500 €
KL 867, osa tonttia 1, hinta 453 600 €
KL 867, osa tonttia 2, hinta 603 900 €

Kaikki Itärinteen alueen tontit vuokrataan 50 vuoden vuokrasopimuksella
liitteenä olevan vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin. Vuosivuokra on 5 %
luovutushinnasta, ja vuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin
muutokseen perustuen. Tontti on mahdollista ostaa sen jälkeen, kun
luovutusehdoissa oleva rakentamisvelvoite on täytetty.

Kunnanhallitus
Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoittaja Juha Kaaresvirta oli asiantuntijana
asian käsittelyn aikana ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Otteet

Kaavoittaja Juha Kaaresvirta
Toimistopäällikkö Päivi Huotari
Ympäristö- ja tekninen lautakunta