

Kukkoniemen pientalotontteja koskeva ostotarjous/tonttien yhdistäminen

KH 16.06.2025 § 183
406/02.06.00/2025

Äänekosken kaupungille on saapunut ostotarjous Sumiaisten Kukkoniemessä sijaitsevista kahdesta rakentamattomasta rantatontista, jotka sijoittuvat Kukkoniemenranta nimisen kadun varrelle kortteliin 110. Ostotarjouksessa esitetään tonttien 992-462-1-273 (Kukkoniemenranta 3) ja 992-462-1-274 (Kukkoniemenranta 5) yhdistämistä ja hinnaksi 40 000 €. Tulleessa ostotarjouksessa on esitetty seuraavat perustelut: *"Tontit ovat olleet pitkään myynnissä ja ovat hankalan muotoiset rakentaa sekä matalia vaatien runsaasti täyttöö tuoden lisäkustannuksia rakennusprojektille. Tontit olivat mukana kaupungin puoleen hintaan alennuskampanjassa, joka päättyi vuoden 2024 lopussa. Tarjottu hinta on linjassa kaupungin uusimman tonttialueen, Muhluniemen kanssa, jossa vastaava rantatontti on myynnissä 40 000 eurolla."*

Asemakaavatilanne

Sumiaisten Kukkoniemen alueelle valmistui ensimmäinen asemakaava vuonna 2007 (KV 5.11.2007). Koko Sumiaisten asemakaavoitetun alueen käsittävä asemakaavan päivitys valmistui vuonna 2019 (KV 9.12.2019), jolloin Kukkoniemenrannan kahdeksasta (8) omarantaisesta tontista oli rakentunut viisi (5). Nyt alueella on rakentamatta kaksi rantatonttia, jotka sijoittuvat kortteliin 110, korttelin keskivaiheille. Rakentamattomien tonttien pinta-alat ovat 2148 m² ja 1923 m². Rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvulla e=0.20, jonka mukaisesti tonteilla on rakennusoikeutta 430 k-m² ja 385 k-m².

Asian valmistelu

Kukkoniemen alueella korttelissa 110 on korttelin keskivaiheilla kaksi vierekkäistä rantatonttia rakentamatta. Muut korttelin mukaiset tontit ovat rakentuneita. Kukkoniemenrannan kortteleista on myyty rantatontteja vuosina 2011 ja 2013 hintaan 70 000 €/60 000 € + lohkomiskulut / tontti. Kaksi viimeistä rantatonttia on ollut myynnissä hintaan 45 000 € + lohkomiskulut / tontti kaupunginhallituksen 11.2.2019 tekemän päätöksen mukaisesti.

Tulleeseen ostotarjoukseen liittyen on maankäyttöpalveluissa tehty korttelialueelle tarkastelua tonttien mahdollisesta yhdistämisestä. Valmisteluun liittyi vapaana olevien tonttien naapuritonttien omistajien kuuleminen, jonka yhteydessä kysyttiin heidän halukkuuttaan tonttiensa laajentamiseen. Molemmilla naapuritonttien omistajilla oli myönteinen näkemys tonttiensa vähäiseen laajentamiseen nyt puheena olevien vapaiden tonttien alueista. Esityslistan liitteenä on kahden vaihtoehdon karttatarkastelut. Vaihtoehtojen perusteella on tehty myös vaikutusten ennakoarviointi (EVA). Eva -lomake on esityslistan liitteenä.

Vaihtoehto 1, esitetty ostotarjous

Kaksi rantatonttia yhdistetään ostotarjouksessa esitetyn mukaisesti. Tontin uudeksi pinta-alaksi muodostuu 4071 m² ja rakennusoikeudeksi 814 k-m². Tontin hinta 40 000 €.

Vaihtoehto 2, maankäyttöpalveluiden esitys

Kaksi rantatonttia yhdistetään huomioiden rakentuneiden naapuritonttien omistajat. Viereisten tonttien (2 ja 5) kokoa on mahdollista suurentaa, jolloin korttelin 110 muutettavien tonttien pinta-alat olisivat 2839 m², 3226 m² ja 3386 m² ja rakennusoikeudet muutoksen jälkeen 568 k-m², 645 k-m² ja 677 k-m². Tonttien 2 ja 5 omistajat ovat vahvistaneet toukokuussa 2025 halukkuutensa tonttiansa laajentamiseen. Tontti 5 laajenisi noin 421 m² verran ja tontti 2 laajenisi noin 424 m². Lisämaan osalta noudatetaan kaupunginhallituksen 11.2.2019 tekemän päätöksen mukaista hintaa 2 €/m². Lisäksi lainhuuto- ja lohkomiskulut tulevat lisämaan ostajille. Vapaan tontin hinta pidettäisiin nykyisellään, ollen 45 000 € + lohkomiskulut.

Maankäyttöpalveluiden esitys ja perustelut

Sumiaisissa on ohjeellinen tonttijako, joten muutosten vuoksi ei ole tarpeellista käynnistää asemakaavan muutoksen laatimista, tontit eivät muutoksen vuoksi ole rakennuskiellossa. Mikäli kaksi vapaana olevaa rantatonttia yhdistetään, tulee korttelin 110 alueelle muodostaa sopusuhtainen ratkaisu Kukkonienrannan alueella olevien tonttien kesken. Vaihtoehtoon 2 mukaisella ratkaisulla tonttien yhdistämisellä saadaan myyntiin noin 3226 m² suuruinen rantatontti, jolla rakennusoikeutta olisi asemakaavan mukaisesti 645 k-m². Tontin hintaa ei esitetä muutettavaksi, jolloin hintana säilyy 45 000 € + lohkomiskustannukset. Korttelista 110 on alun perin myyty rantatontteja hintaan 60 000 € + lohkomiskulut. Muhluniemen hinnoitteluun viitaten Koiviston kylällä on kaksi kaupungin omistamaa asumisen aluetta, joille sijoittuu omarantaisia pientalotontteja. Rakennusoikeutta osayleiskaavan mukaisilla asumisen tonteilla on 350 k-m². Eteläisemmän alueen osalla, Kruununtilantien päätteessä olevien rantatonttien hinnoiksi on päätetty 40 000 € ja pohjoisemman alueen, Postimestarintien päätteessä oleville rantatonteille 45 000 €. Tällä hetkellä myyntiin on avattu Kruununtilantien varren tontit.

Kaupunginhallituksen päätöksen saatua lainvoiman, korttelin 110 muutettu 3266 m² suuruinen tontti laitetaan myyntiin huutokaupat.com sivustolle kahden viikon ajaksi, jonka jälkeen normaalisti kaupungin kotisivuille. Menettely on tarpeen, koska vapaana olevan tontin pinta-ala suurenee, jolloin se on nykyisiä tontteja houkuttelevampi. Vaikka vuonna 2024 järjestetyn alennuskampanjan aikana ei kyseisistä tonteista tullut varauksia, voi tilanne muutetun tontin myötä olla toinen.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Tuononen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus:

- 1) päättää, että tontteja 992-462-1-273 (Kukkonniemenranta 3) ja 992-462-1-274 (Kukkonniemenranta 5) koskeva ostotarjous hylätään esittelytekstissä esitetyn perusteella;
- 2) päättää, että vaihtoehdossa 2 esitetyn mukaisesti vapaana olevat tontit yhdistetään noin 3226 m² suuruiseksi ja rajanaapureille myydään osuudet tonteista;
- 3) päättää, että muodostuvaa vapaata tonttia koskeva tarjouskilpailu järjestetään siten, että alin hyväksyttävä hinta on 45 000 €; ja
- 4) valtuuttaa maankäyttöpäällikön toteuttamaan tarjouskilpailun.

Päätös

Hyväksyttiin.

- - - - -

Henkilöstöpäällikkö Hanna Gore totesi olevansa esteellinen (osallisuusjäävi; tontista ostotarjouksen tehnyt) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Pöytäkirjanpitäjäksi tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi valittiin hallintosihteeri Tuula Ruuska.

- - - - -