

## ASUINTONTTIEN LISÄMAAN MYYNNIN HINNOITTELUN PERIAATTEET

Nämä periaatteet on hyväksytty Oriveden kaupunginvaltuustossa 27.11.2023 ja tulevat voimaan 1.1.2024.

Asuintontteihin voidaan myydä lisämaata kaupungin omistamalta kiinteistöltä, mikäli se asemakaavan, pitkän aikavälin kehitysmahdollisuuksien sekä muiden seikkojen perusteella on mahdollista sekä tarkoituksenmukaista. Kyse on aina tapauskohtaisesta harkinnasta.

Mikäli lisämaan myyminen edellyttää asemakaavan muuttamista, ja kaavahanke on pääosin yksityisen eduksi tehtävä, vastaa kaavahankkeen kustannuksista muutosta hakenut yksityinen tai mukaan lähtevät useat yksityiset tontinomistajat. Tällaiseen kaavahankkeeseen sovelletaan maankäyttösopimusten periaatteita (kaupunginvaltuusto 18.9.2023 § 57) sekä kaavoitustaksaa (kaupunginvaltuusto 27.11.2023 § 76). Näistä kaavahankkeista laaditaan aina puitesopimus.

Nämä periaatteet ohjaavat asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelua. Näitä periaatteita ei sovelleta ranta-alueilla, muilla erityisen arvon alueilla, eikä esimerkiksi yritystonttien kohdalla.

Periaatteet koskevat sellaisia tilanteita, joissa kaupunki myy lisämaata asuintontteihin.

Lisämaan hinnoittelu muodostuu seuraavasti:

- **Alueen tonttien hintataso** määräytyy kaupunginvaltuuston päättämien myynnissä olevien tonttien hintojen, toteutuneiden tonttikauppojen sekä tarvittaessa muun tapauskohtaisen arvioinnin perusteella.
- Lisämaan hinnoittelu (X % **alueen tonttien hintatasosta**):

Rakennusoikeutta asemakaavassa nostava rakennuskelpoinen tontin osa. Luokkaan lasketaan mukaan myös rakennuskelpoisella tontilla sijaitseva rakennusalan ulkopuolelle naapurin rajan vuoksi jäävä esimerkiksi noin 4–7 metrin levyinen alue.	100 %
Rakennusoikeutta asemakaavassa nostava ei-rakennuskelpoinen (esim. maaperä, asemakaava) tontin osa.	70 %
Rakennusoikeutta asemakaavassa nostamaton tontin osa	50 %

- Lisämaan kaupan muodostamista lohkomisen, lainhuudon sekä muiden kiinteistötoimitusten kustannuksista vastaa lisämaan ostaja.

Muilta osin lisämaan kiinteistökaupoissa sovelletaan soveltuvilta osin kaupunginhallituksen päättämiä asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiä luovutusehtoja, huomioiden kuitenkin, että tyypillisessä lisämaan kaupassa rakennusvelvoitetta ei muodostu.