

Valtuustoaloite, maapohjan geologisten ominaisuuksien huomioiminen tonttien hinnassa

Kaupunginhallitus 01.03.2023 § 65

Kaupunginvaltuusto 8.2.2023 §15

Valtuutettu Samu Salminen jätti 8.2.2023 Paimion kokoomuksen, keskustan, perussuomalaisten ja kristillisdemokraattien valtuustoryhmien valtuustoaloitteen ”Maapohjan geologisten ominaisuuksien huomioiminen tonttien hinnassa”, joka kuuluu seuraavasti:

”Tällä hetkellä kaikki tontit hinnoitellaan alueittain saman hintaisiksi. Samallakin alueella maapohja ja siten perustamiskustannukset voivat vaihdella suuresti. Kantavalla maapohjalla perustettaessa rahaa menee huomattavasti vähemmän, kuin kantamattomalla maalle, jonne joudutaan tekemään massanvaihtoja ja paalutuksia.

Kantavapohjaiset tontit ovat yleensä menneet kantamattomia tontteja nopeammin kaupaksi, aiheuttaen epätasaisuutta kaava-alueiden myynnin välillä. Epätasaisuudesta johtuva pitkä rakennusaika kaava-alueella aiheuttaa häiriötä niille, jotka ovat ostaneet tontin alueen myynnin alkuvaiheessa.

Tämä ero voitaisiin huomioida maapohjan hinnassa tai kompensoida muulla tavalla jälkikäteen.

Aloite:

Selvitetään mahdollisuutta ottaa jatkossa maapohjan geologiset ominaisuudet huomioon tonttien hinnoittelussa.”

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Jussinmäki Jari

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus lähettää valtuustoaloitteen tekniselle toimelle valmisteltavaksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 11.05.2023 § 38
123/00.02.13/2023

Valmistelija/
lisätietoja antaa:

Tekninen johtaja Juha Saarinen p. 02 474 5400

Paimiossa kaupunginvaltuusto määrittelee tonttien myynti- ja vuokrausehdot sekä kauppahinnan, joten tekninen on selvittänyt päätöksenteon taustaksi mahdollisuuksia ottaa em. hinnoittelu voimaan.

Pääsääntöisesti tontin perustamistavan määrittelee maaperän kantavuus ja routivuus. Lisäksi perustamistapaan vaikuttaa myös mm. tontin maasto, pohjaveden korkeus, radonpitoisuus, rakennuksen muoto ja rakenteet ts. millainen rakennus tulee ja millaiselle tontille. Erilaisia perustamistapoja on useita ja oikean tavan valinta riippuu em. seikoista. Perustusten osuus OK-talojen kustannuksista on hyvin karkeasti 10-20 % luokkaa ja pohjatutkimusten kustannus noin 1 000 – 2 000 € / tontti.

Jos tonttikohtainen hinnoittelu haluttaisiin jo myyntivaiheessa ottaa käyttöön, tulisi tehdä maaperätutkimukset perustamistavan määrittelemiseksi. Käytännössä tämä ei kuitenkaan olisi mahdollista, koska tontille tulevan rakennuksen tietoja ei ole ennakolta käytettävissä. Myöskään taloudellisesti kaupungin ei olisi järkevää teettää jokaisen kaava-alueen jokaisesta tontista pohjatutkimuksia.

Tällöin perustamiskustannus tulisi kompensoida jollakin mekanismilla. Käytännössä jälkikäteen kompensointikin olisi erittäin hankalaa toteuttaa. Mekanismi vaatisi lisää resurssia hallintopalveluihin, sopimusten seurantaan ja laskutukseen sekä tarkkoja sopimusteknisiä kirjauksia kompensoinnin perusteista, joihin vaikuttaa monta eri tekijää alkaen rakennuksen muodosta ja valituista rakenteista. Käytännön tasolla per tontti olisi useita mahdollisia kompensointiyhdistelmiä ja lopputulemia kompensoinnin määräksi. Jotta kuntalain mukainen yhdenvertaisuusperiaate sekä tasapuolinen kohtelu toteutuisivat, tulisi kompensatio avata detaljitasolla.

Paimiossa kaava-aluekohtaiset tonttien hinnat eivät ole jokaisella kaava-alueella samanlaiset vaan niissä on pyritty huomioimaan alueiden houkuttelevuutta ja tonttien myyntimahdollisuuksia. Muun muassa pohjaolosuhteet otetaan osittain nykyisinkin huomioon hinnoittelussa ns. huonoimmilla alueilla. Pohjaolosuhteiltaan heikompienkin kaava-alueiden tontit ovat käyneet kaupaksi ja tällöin vaikuttavana tekijänä on ollut hieman edullisempi myyntihinta sekä kaava-alueen ympäristöltään parhaat tontit.

Esittelijä:	Tekninen johtaja Saarinen Juha
Päätösehdotus:	Tekninen lautakunta toteaa valmistelunaan kaupunginhallitukselle, että tonttikohtainen hinnoittelu pohjaolosuhteiden perusteella olisi teknis-taloudellisesti lähes mahdotonta ja, että nykyistä hinnoittelua voidaan kehittää edelleen ottamaan nykyistä paremmin huomioon myös pohjaolosuhteet muiden myyntiin vaikuttavien tekijöiden lisäksi.
Päätös:	Ehdotus hyväksyttiin.