

Ainolankadun pientalotonttien myyntihinnat**325/10.00.00.03/2013**

KHAL § 240

Esittelijä: kaupunginjohtaja Juha Majalahti

Valmistelija / lisätietojen antaja:

mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela, puh. (09) 4258 3729
tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Asiantuntijana kokouksessa: mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela

Nahkion 14. kaupungin osassa sijaisevalla Ainolankadun pientaloalueelle on kaupunginvaltuustossa hyväksytty 29.4.2013 asemakaavanmuutos, joka on saanut lainvoiman 7.6.2013.

Asemakaavan muutoksella tehtiin kaupungin omistaman rivitalo AR-tontin 224-14-32-8 käyttötarkoitus erillispientaloiksi AO-1 ja kiinteistöjaotus kolmeksi erilliseksi tontiksi, missä lohkotaan Ainola 224-409-2-181 tilasta lisää tonttien pinta-alaa 302 m². Muutoksen jälkeen tontin 11 pinta-ala on 1674 m², rakennusoikeus 334 kem². Tontin 12 pinta-ala on 1870 m², rakennusoikeus 374 kem². Tontin 13 pinta-ala on 1499 m², rakennusoikeus 299 kem².

Ainolankadun asemakaavanmuutostyö on tehty omana työnä, poislukien piirtämispalvelu ja se on maksanut kaupungille yhteensä n. 6800 euroa. Kantatontin 224-14-32-8 muodostuminen perustuu Ainola 224-409-2-3 tilaan ja on kirjanpitoarvoltaan 2152,41 euroa. Ainolankadulla on ennestään rakennettu katualue, joten sen kustannusten jyvittäminen oikein kyseisille tonteille ei ole tässä vaiheessa mahdollista. Tonttien rakennettavuus pohjatutkimuksilla on selvittämättä. Tämän asemakaavan määräysten mukaan rakennukset on rakennettava kiinni Ainolankadun suuntaiseen rakennusalueen rajaan siten, että 1 kerroksen lattiapinnan tulee olla vähintään 70 cm Ainolankadun tasausviivan yläpuolella. Tontilla saa rakentaa enimmillään kellaritasolle 2/3 rakennusoikeudesta, 1/1 1. kerrokseen ja ullakolle 2/3 osaa. Maastotarkastelun peruseella tonttien pihamaiden muotoilussa tulee varautua täytemaan tarpeeseen.

Kaupunki on vahvistanut 5.9.2011 §56 AO-tonttien perusmyyntihinnaksi 18 €/m². Ainolankadun AO-tonteilla 11 ja 12 ja 13 perusmyyntihintaa korjaavana tekijänä on yli 250 kem² rakennusoikeus, joka tulisi ottaa huomioon kertoimella 1,4. Tontin sisäisten tekijöiden vaikutus jää vähäiseksi. Tontin 13 alueelle on asemakaavassa osoitettu maanalaisen johdon varaus, mikä ei kuitenkaan vaikuta rakennusoikeuteen tai sen sijoitteluun, mikäli johto-

varaus aktivoituu, niin maapohja tulee korvata omistajalle 50% maapohjan myyntihinnasta (käytönrajoitus).

Yleinen taloudellinen tilanne ja Karkkilan alueen vähäinen tonttikysyntä eivät kuitenkaan mahdollista AO-tonttien perusmyyntihinnan tonttikohtaisilla ominaisuuksilla korottamista vahvistetusta 18€/m² hintatasosta.

Taloudelliset vaikutukset

- tonttien 11, 12 ja 13 tulevat myyntitulot yhteensä n. 90.774 €

Esityslistan oheismateriaali

- Ainolankadun asemakaavakartta

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus vahvistaa Ainolan kadun erillispientalotonteille 224-14-32-(11-13) pientalotonteille 5.9.2011 § 56 hyväksytyn tonttipinta-alaan perustuvan 18 €/m² perusmyyntihinnan.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: tekninen johtaja