Tonttien hinnanmääritys kortteli 66, tontit 3 ja 4

Yhdkultk 13.10.2026 § 123

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Ulla-Maija Karjalainen puh. 044 497 0301

Tekninen toimi on valmistellut Jussilantie 4:n asemakaavan mukaisten AL-tonttien hinnoittelua. Tonttien markkinaehtoisen luovutushinnan määrittämiseksi ja valtiontukisääntelyn edellytysten täyttämiseksi kunta on teettänyt kohteesta ulkopuolisen riippumattoman markkina-arvioinnin. Arvioinnin tarkoituksena on varmistaa, että tontinluovutus tapahtuu markkinaehtoisesti eikä luovutukseen sisälly kiellettyä valtiontukea.

Riippumattoman arvioinnin on laatinut Catella Property Oy. Arvio koskee osoitteessa Jussilantie 4 sijaitsevia Kirkonkylän asemakaavan korttelin 66 tontteja 3 ja 4, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 4 300 k-m². Arvioinnissa on määritetty tonttien markkina-arvo markkinalähtöisesti vertailukauppa-aineiston perusteella.

Arviolausunnon mukaan tonttien rakennusoikeuden markkina-arvo on 90 euroa/k-m². Arvioinnissa on huomioitu tonttien sijainti Muhoksen keskustassa, alueella toteutuneet vertailukelpoiset kaupat, rakennusoikeuden määrä sekä alueen muuttunut markkinatilanne.

Maankäyttöpäällikön ehdotus: Jussilantie 4:n AL-tonttien luovutushinnaksi vahvistetaan 95 euroa/k-m² ulkopuolisen markkina-arvion mukaisesti.

Arviolausunto jaetaan asian liitteenä.

Esittelijä teknisten palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari

Päätösesitys Jussilantie 4:n AL-tonttien luovutushinnaksi vahvistetaan 95 euroa/k-m² ulkopuolisen markkina-arvion mukaisesti. Tontit on mahdollista luovuttaa myös vuokraamalla ja vuosivuokra on 6 % luovutushinnasta

Päätös Yhdyskuntalautakunta hyväksyi toimialajohtajan esityksen.

Yhdkultk 26.10.2026 § 137

Valmistelija Tekninen johtaja Mikko Kari puh. 0444970308

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.10.2026 § 123 vahvistaa Jussilantie 4:n AL-tonttien luovutushinnaksi 95 euroa/k-m² sekä mahdollistaa tonttien luovuttamisen vuokraamalla siten, että vuosivuokra on 6 % luovutushinnasta. Tonttien luovutushinnan määrittely kuuluu kunnanvaltuuston toimivaltaan. Lautakunta on siten ylittänyt toimivaltansa päättäessään luovutushinnan vahvistamisesta.

Hallintolain 50 §:n 1 momentin 2 ja 3 kohdan mukaan viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen tai päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe. Hallintolain 52 §:n mukaan viranomainen voi

käsitellä korjaamisasian omasta aloitteestaan. Asiavirheen korjaaminen edellyttää asian käsittelemistä uudelleen ja uuden päätöksen antamista. Tässä asiassa korjaaminen kohdistuu toimivaltavirheeseen: lautakunnan tekemä hinnoittelupäätös poistetaan ja asia saatetaan kunnanhallituksen kautta kunnanvaltuuston ratkaistavaksi.

Esittelijä — teknisten palvelujen toimialajohtaja Mikko Kari

Päätösesitys — Yhdyskuntalautakunta päättää hallintolain 50 ja 52 §:n nojalla poistaa 13.10.2026 § 123 tekemänsä päätöksen toimivaltavirheen vuoksi ja käsitellä asian uudelleen.

Yhdyskuntalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että Jussilantie 4:ssä sijaitsevien Kirkonkylän asemakaavan korttelin 66 AL-tonttien 3 ja 4 luovutushinnaksi vahvistetaan 95 euroa/k-m² ulkopuolisen markkina-arvion perusteella. Tontit on mahdollista luovuttaa myös vuokraamalla, jolloin vuosivuokra on 6 % tontin rakennusoikeuden perusteella määräytyvästä luovutushinnasta.

Päätös — Yhdyskuntalautakunta hyväksyi toimialajohtajan esityksen.

Khall 09.11.2026 § 209

Esittelijä — kunnanjohtaja Kimmo Hinno

Päätösesitys — Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Jussilantie 4:ssä sijaitsevien Kirkonkylän asemakaavan korttelin 66 AL-tonttien 3 ja 4 luovutushinnaksi vahvistetaan 95 euroa/k-m² ulkopuolisen markkina-arvion perusteella. Tontit on mahdollista luovuttaa myös vuokraamalla, jolloin vuosivuokra on 6 % tontin rakennusoikeuden perusteella määräytyvästä luovutushinnasta.

Päätös — Päätösesitys hyväksyttiin.

Valt 16.11.2026 § 92
61/02.05.00.00/2023

Päätösesitys — Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Jussilantie 4:ssä sijaitsevien Kirkonkylän asemakaavan korttelin 66 AL-tonttien 3 ja 4 luovutushinnaksi vahvistetaan 95 euroa/k-m² ulkopuolisen markkina-arvion perusteella.

Tontit on mahdollista luovuttaa myös vuokraamalla, jolloin vuosivuokra on 6 % tontin rakennusoikeuden perusteella määräytyvästä luovutushinnasta.

Päätös — Päätösesitys hyväksyttiin.