

# Pientalotonttien luovutusmenettely uusilla alueilla

Kaupunginhallitus 20.03.2023 § 125  
262/10.00.02/2023

Valmistelija Kaupungeingeodeetti Matti Kivistö

## Aikaisemmat päätökset

Kaupunginvaltuusto päättäessään 11.12.2006 § 101 *Pientalotonttien luovutushintojen ja -muotojen tarkistaminen* hyväksyi seuraavan päätöstekstin:

- 1 Erillispientalotonttien (AO) myyntihinnat ovat hintavyöhykekartan mukaisia tonttinelämetrihintoja.
- 2 Tonttien vuosivuokrat ovat viisi (5) prosenttia myyntihinnasta.
- 3 Myyntihinnat on sidottu vuoden 2006 elinkustannusindeksin keski-indeksiin. Hinnat ja vuokrat tulevat voimaan 1.1.2007 ja niitä tarkistetaan edellisen vuoden keski-indeksin osoittamassa suhteessa.
- 4 *Erillispientalotontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla koko kaupungin alueella rakentajan toivomuksen mukaan kuitenkin siten, että uusien rakentamattomien tonttien luovutusmuodosta päättää kulloinkin kaupunginhallitus.*
- 5 Vanhat vuokratontit myydään samoin perustein kuin uudet tontit.

-----

Edelleen kaupunginhallitus tehdessään päätöksen 22.9.2008 § 471 *Omakotitalotonttien luovuttaminen vuonna 2009* päätti mm. seuraavaa:

- 1 *Omaan käyttöön rakentaville tontin saajille tontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla rakentajan toivomuksen mukaisesti.*
- 2 *Sellaisille rakentajille, jotka aikaisemmin ovat saaneet Kokkolan kaupungilta omakotitalotontin tai rakentavat talon myyntiin, tontit luovutetaan ainoastaan myymällä.*
- 3 Tontin luovutuksen yhteydessä peritään tontin saajalta tontin lohkomiskustannukset.

-----

Vielä tekninen lautakunta päättäessään 28.10.2008 § 142 *Pientalotonttien varaaminen vuoden 2009 rakentajille* päätti myös

seuraavaa:

- 5 Kaupungingeodeetti oikeutetaan tekemään nyt haettavana olleitten jakamatta jääneiden ja peruuntuvien tonttien varauspäätökset.

Kaupunginhallitus on 12.1.2009 § 29 asiassa ” Pientalotonttien luovutushinnat ja -muodot Kokkolassa 2009” päättänyt seuraavaa:

- 1 Pientalotonttien luovutushinnoissa noudatetaan v. 2009 aiemmin tehtyjä hinnoittelupäätöksiä, kuitenkin niin, että myös liittyvien kuntien 31.12.2008 voimassa olleita myyntihintoja tarkistetaan vuosien 2007 ja 2008 elinkustannusindeksin keski-indeksin muutoksen osoittamassa suhteessa.
- 2 Omaan käyttöön rakentaville tontin saajille tontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla rakentajan toivomuksen mukaisesti.
- 3 Sellaisille rakentajille, jotka aikaisemmin ovat saaneet Kokkolan kaupungilta tai siihen liittyneiltä kunnilta omakotitalotontin tai rakentavat talon myyntiin, tontit luovutetaan ainoastaan myymällä.
- 4 Tonttien vuosivuokrat ovat viisi (5) prosenttia myyntihinnasta.
- 5 Tontin luovutuksen yhteydessä peritään tontin saajalta tontin lohkomiskustannukset.
- 6 Tonttien luovutukset tehdään käyttäen Kokkolan kaupungin kauppakirja- ja vuokrasopimusmalleja, jotka sisältävät mm. ostajan tai vuokraajan rakentamisveloitteen.
- 7 Kaupungingeodeetti oikeutetaan tekemään jakamatta jääneiden ja peruuntuvien pientalotonttien varauspäätökset.

Kaupunginhallitus on edelleen 6.10.2014 § 484 käsitellyt tonttien jakoperusteita seuraavasti:  
Kokkolan kaupunki on kerran vuodessa järjestänyt omakotitonttien laajan hakukierroksen, jolloin on yhtä aikaa annettu haettavaksi suuri määrä omakotirakentamiseen tarkoitettuja tontteja. Tonteista kiinnostuneet ovat jättäneet hakemuksen tontitoiveineen määräaikaan mennessä, jonka jälkeen hakijat on pisteytetty. Hakijoiden pisteytyksen perusteella hakijat on laitettu järjestykseen, jonka jälkeen enemmän pisteitä saanut on ollut etusijalla tontteja jaettaessa. Lopullisen päätöksen tonttien saajista on tehnyt lautakunta.

Hakijat ovat saaneet pisteitä seuraavasti:

- Ruokakunnan koko: yli 16 vuotiaista 1 p / henkilö, alle 16

vuotiaista 2 p / henkilö.

- Asunut Kokkolassa: yli 4 vuotta - 2 p, yli 10 vuotta - 4 p.
- Aikaisemmat hakukerrat: jokaisesta hakukerrasta 3 p, korkeintaan 12 p.
- Nykyinen asumismuoto: rivitalo 1 p, kerrostalo 2 p, vuokralla 2 p.

Kaupunkirakennelautakunta on päätöksellään vahvistanut tontinsaa-  
jat pisteytyksen mukaisesti ja valtuuttanut maa- ja vesialueiden hal-  
lintapalvelut myymään tai vuokraamaan päätöksen mukaiset tontit  
varausaikana.

Nykyinen menettely on ollut käytössä vuosia, eikä päätöksistä juuri-  
kaan ole valitettu.

Eniten kritiikkiä on kohdistunut ruokakunnan koosta ja kokkolalaisuu-  
desta annetuista pisteistä. Nykyinen menetelmä suosii kokkolalaisia  
useamman lapsen perheitä, mutta sen sijaan Kokkolaan muuttava  
lapseton nuoripari jää heikommille pisteille.

Teknisessä palvelukeskuksessa on noussut esille arvonta tasapuoli-  
sempana menettelynä. Arvonta on esitetty toteutettavaksi siten, että  
tonttia hakeneiden kesken arvotaan valintajärjestys, jolloin numeron  
yksi saanut saa ensimmäisenä valita tonttinsa. Tämän jälkeen tontit  
valitaan numerojärjestyksessä niin kauan, kun tontteja tai hakijoita  
on vielä jäljellä. Mahdollisesti jakamatta jääneet tontit siirtyvät kuten  
ennenkin suoraan ”tiskiltä” haettaviksi. Vastaavanlainen arvonta on  
käytössä ainakin Espoossa ja Tampereella.

Arvonnan hyvinä puolina olisi mm. tasapuolisuus ja se, että kukin  
hakija saa itse valitsemansa tontin edellyttäen, että se on vielä va-  
paana, jos valintavuoro osuu kohdalle.

Hakijoille annetaan mahdollisuus hakea useampaa tonttia (5–6), jot-  
ta vaihtoehtoja olisi riittävästi.

Valintaprosessin nopeuttamiseksi esitetään myös, että arvontatulok-  
sen ratkettua kaupungingeodeetti valtuutettaisiin tekemään arvon-  
nan mukaisesti tonttien varauspäätökset.

Asia on ollut esillä maankäyttöryhmässä 27.8.2013, jolloin asia pää-  
tettiin viedä konserni- ja kaupunkikehitysjaooston käsiteltäväksi.

**Konserni- ja kaupunkikehitysjaoisto** käsitteli asiaa 30.9.2013 § 53  
ja päätti:

- 1 merkitä asian tiedoksi
- 2 valtuuttaa maa-ja vesialueiden hallintapalvelut jatkamaan  
asian valmistelua.

Kaupunkirakennelautakunta käsitteli asiaa 17.09.2014 § 148 ja päätti:

- 1 esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää ottaa käyttöön omakotitonttien jakamisessa arvonnassa edellä esitetyllä tavalla
- 2 siinä tapauksessa, että kaupunginhallitus päättää 1. kohdassa mainitulla tavalla, kaupunkirakennelautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään edellä mainitun arvonnassa perusteella tonttien varauspäätökset sekä myymään tai vuokraamaan tontit niiden saajille varausaikana.

Kaupunginhallitus päätti ottaa käyttöön omakotitonttien jakamisessa arvonnassa edellä esitetyllä tavalla.

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunkirakennelautakunta päätti 10.12.2014 § 203

- 1 Antaa niille tontinhakijoille, jotka arvonnassa jäivät ilman tonttia, mahdollisuuden jo suoritettuna arvonnassa mukaisessa järjestyksessä valita itselleen tontti arvonnassa jakamatta jääneistä tonteista ilmoittautumalla määräaikaan mennessä.
- 2 Edellä 1. kohdassa suoritettuna tonttijaon jälkeen laittaa jäljelle jääneet tontit vapaasti haettaviksi. Ensimmäisenä päivänä tulleiden tonttihakemusten järjestys arvotaan.
- 3 Ottaa tässä esitetyn menettelyn käyttöön myös tulevina vuosina tapahtuvissa tonttijaoissa, kunnes toisin päätetään.
- 4 Valtuuttaa teknisen palvelukeskuksen huolehtimaan yllä mainitusta tonttien jakamisesta

#### Uusi asia

Viimeaikaisten kokemusten perusteella on esitetty kritiikkiä niiden ensimmäistä kertaa tonttia hakeneiden kohdalla, jotka useassa arvonnassa ovat hävinneet niille, jotka ovat jo aiemmin saaneet kaupungilta tontin. Uusissa tontinluovutuksissa esitetäänkin arvonnassa jakamista kaksiosaiseksi siten, että ensimmäiseen kierrokseen saivat osallistua vain sellaiset hakijat, jotka eivät aiemmin ole saaneet kaupungilta tonttia. Toiselle kierrokselle saavat osallistua kaikki halukkaat.

Keskusteluun on noussut myös uusperheet, joissa toinen perheen vanhemmista on aiemmin saanut kaupungilta tontin, mutta toinen ei. Nykyohjeistuksen mukaan toinen vanhemmista saisi vuokrata tontin, mutta toinen ei. Uudeksi ohjeistukseksi esitetäänkin, että uusperheiden kohdalla vuokraus sallittaisiin.

Edellisten lisäksi on keskusteltu, tulisiko vuokrausmahdollisuus sallia sellaiselle hakijalle, joka on edellisen kerran vuokrannut kaupungilta tontin mahdollisesti useita kymmeniä vuosia aikaisemmin. Vuokrausmahdollisuuden kieltäminen jo kertaalleen vuokranneelle on perustunut siihen, että näin estetään ammattimainen rakentaminen ja sitä kautta keinottelu kaupungin tonteilla. Voitaneen kuitenkin lähteä siitä, että jos edellisestä tontin vuokrauksesta on kulunut vähintään 15 vuotta, niin silloin ei enää ole kyseessä ammattimainen rakentaminen.

#### Vuonna 2023 luovutettavat tontit

Kokkolan kaupungilla on mahdollisuus kevään aikana laittaa haettavaksi 15 omakotitalotonttia Linnusperän alueelta ja 12 tonttia Puntuksen alueelta sekä mahdollisesti joitakin yksittäisiä aiemmin jakamatta jääneitä tontteja.

Liite A § 125      Linnusperän 2023 jaettavat tontit  
Liite B § 125      Puntusrannan 2023 jaettavat tontit

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että

- 1      tonttien saajat valitaan arpomalla.
- 2      ensimmäiseen arvontakierrokseen saavat osallistua sellaiset hakijat, jotka rakentavat tontin omaan käyttöön eivätkä aikaisemmin ole saaneet tonttia kaupungilta.
- 3      toiselle kierrokselle saavat osallistua myös ne, jotka aiemmin ovat saaneet kaupungilta tontin sekä ammattirakentajat.
- 4      luovutusmuodoksi hakija voi valita ostamisen tai vuokraamisen edellyttäen, että rakennus tulee omaan käyttöön eikä hakija ole aikaisemmin saanut kaupungilta tonttia tai aikaisemmasta tontin saannista on kulunut vähintään 15 vuotta.
- 5      niille hakijoille, joissa vain toinen perheen vanhemmista on oikeutettu vuokraamaan tontin, sallitaan vuokrausmahdollisuus.
- 6      ammattirakentajien on ostettava saamansa tontti.
- 7      esitetty menettely otetaan käyttöön myös tulevina vuosia tapahtuvissa omakotitonttien jaoissa, kunnes toisin päätetään.
- 8      valtuuttaa kaupunkiympäristön kaupunkialueet -vastuualueen huolehtimaan arvontojen suorittamisesta.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.