

Esirakennettujen Wiilon tonttien hinnoittelu

Kaupunginhallitus 17.8.2026
298/02.02.00/2026

Viitasaaren kaupungin teollisuustonttien nykyiset hinnat perustuvat kaupunginvaltuuston päätökseen 13.11.2023 § 94, jossa Kolkyn alueen, Saikaantien alueen ja Mustasuon alueen teollisuustonttien hinnoittelu on perustunut raakamaan arvoon. Sittemmin tontteja on kehitetty merkittävästi Wiilon infrahankkeen kautta. Hanke päättyi vuoden 2025 lopussa. Wiilon alueen tontteja on kehitetty viime aikoina kattavasti suuntaan, jossa tontteja on esirakennettu piharakenteisiin saakka. Kaupungin toteuttamat investoinnit ovat parantaneet merkittävästi tonttien käyttöarvoa ja rakentamisvalmiutta, minkä johdosta on perusteltua tarkastaa tonttien neliöhintaa vastaamaan markkina-arvoa.

Kuntalain 130 §:n mukaisen markkinaehtoisen myynti- tai vuokratason määrittäminen ei ole yksiselitteistä, koska tilastoa ei ole teollisuustonttien arvosta lähialueelta muuten kuin kuntien itse myymien tonttien osalta. Käytännössä yksityisiä teollisuustonttimarkkinoita ei ole. Lain mukainen edellytys on, että kunnan myydessä markkinoilla toimivalle taholle, hinnottelun on perustuttava markkina-arvoon. Varsinkin valmiille, asfaltoiduille tonteille ei ole olemassa alueellista hintatasoa. Markkina-arvon määrittäminen ei voi kuitenkaan lähteä siitä, että kaikki teollisuusalueen investoinnit katettaisiin tonttien myyntikustannuksilla, koska se on realismia käytännössä vain maakuntien keskustaajamissa. Hankkeen aikana myydyt tontit on myyty hankkeen aikana voimassa olevan hinnaston mukaisesti.

Elinvoiman edistäminen on kuntalain mukainen kunnan perustehtävä. Kunnalla on tässä laaja harkintavaltio, ja Wiilon yrityspuisto on osa kunnan pitkän aikavälin suunnitelmaa, kuinka Viitasaaren kaupunki edistää elinkeinoelämää ja elinvoimaa.

Kaupunginhallitukselle esitetään, että Wiilon alueen tontteja, joita on esirakennettu, myydään jatkossa hintaan 10 €/m². Esimerkiksi tyypillinen Wiilon alueen 27 000 m² tontti maksaisi näin ollen 270 000 euroa. Markkina-arvon määrittämisessä perusteena on samat perusteet kuin raakamaan hinnoittelussa: tonttien hinnoittelu on edullisempaa kuin selkeästi enemmän kilpailuilla markkina-alueilla, kuten esimerkiksi Jyväskylässä ja sen lähikunnissa, mutta hintatasossa on otettu huomioon tonttien valmiusaste rakentamiselle.

Kaupunginhallitukselle esitetään lisäksi, että samaa neliöhintaa sovelletaan Viitasaarella muissa asemakaava-alueen kohteissa, joissa perusinfra on rakennettu vastaavalle tasolle, ja hintaa sovelletaan maapohjan hinnan määrittämiseen tonteilla, joissa on jo valmiita rakennuksia pihoineen.

Hallintosäännön 22 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää maa- ja vesialueiden, rakennusten ja laitteiden myymisestä tai muusta luovuttamisesta ulkopuolisen riippumattoman ammattiarvion tai tarjouskilpailun tai muun selvityksen mukaisella hinnalla/pääoma-arvolla 150 000 euroon asti ellei muualla hallintosäännössä ole toisin määrätty. Tästä syystä linjaus tulee käsitellä kaupunginvaltuustossa.

Lisätiedot: Kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen, puh. 050 307 6114, helena.vuopionpera-kovanen@viitasaari.fi, elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja Jukka Tuohimaa, puh. 040 152 7225, jukka.tuohimaa@viitasaari.fi

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää, että:

1. Wiilon alueen esirakennettujen tonttien myyntihinnaksi vahvistetaan 10 euroa/m². Tonttien hinnoittelussa on otettu huomioon niiden valmiusaste rakentamiselle sekä Viitasaaren alueen markkinatilanne. Esimerkiksi pinta-alaltaan 27 000 m² tontin myyntihinta on tällä hinnoittelulla 270 000 euroa.
2. Hinnoittelun perusteena käytetään alueen arvioitua markkina-arvoa. Hintataso on edullisempi kuin selkeästi kilpailluemmilla markkina-alueilla, kuten Jyväskylässä ja sen lähikunnissa. Samalla hinnassa huomioidaan tonttien esirakentaminen ja muu rakentamisvalmiutta parantava toteutettu infrastruktuuri.
3. Samaa 10 euron/m² neliöhintaa sovelletaan myös muilla Viitasaaren asemakaava-alueilla sijaitseviin tontteihin, joissa perusinfrastruktuuri ja tontin rakentamisvalmius ovat Wiilon alueen tontteja vastaavalla tasolla.
4. Samaa neliöhintaa käytetään maapohjan arvon määrittämisen perusteena myös sellaisilla asemakaava-alueen kiinteistöillä, joilla sijaitsee valmiita rakennuksia piha-alueineen. Rakennusten ja muiden mahdollisten omaisuuserien arvo määritetään tällöin erikseen.

Hinnoitteluperiaatteella pyritään muodostamaan Viitasaaren asemakaava-alueiden rakentamisvalmiille tonteille johdonmukainen, läpinäkyvä ja alueen markkinatilanteen huomioon ottava hinnoittelutaso.

Päätös

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Jatkokäsittelyyn kaupunginvaltuusto