

## Eläinpuiston asemakaava-alueen tonttihintojen ja luovutusehtojen vahvistaminen

1387/55.551/2017

Kunnanhallitus 06.03.2017 § 72

Ranuan eläinpuiston alueen asemakaavoitus on aloitettu 8.3.2010 ja kaavan hyväksymispäätös on tehty Ranuan kunnanvaltuustossa 14.3.2011. Kaavassa alueelle on osoitettu erityyppisiä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita. Alueen tonteista on rakennettu RL-merkinnällä osoitettu leirintä- ja karavaanialue ja RM-merkinnällä varustetulla alueella oleva eläinpuiston mökkikylä. Kyseisen mökkikylän alueella on rakentamattomia tontteja kaikkiaan kymmenen kappaletta, joista Ranuan Seudun Matkailu Oy on varannut viisi tonttia, jonka jälkeen alueelle jäisi vielä viisi rakentamattomaa tonttia. Lomakylän läheisyyteen rakentamista suunnittelevien on kauppaehdoissa sitouduttava siihen, että ko. alueelle ei saa rakentaa alueen yleisilmeestä selvästi poikkeavia rakennuksia elleivät ne sitten ole revontulitarkkailuun tarkoitettuja iglu- tai vastaväen tyyppisiä rakennuksia. Rakentamisen tulee tukea arktisena perhematkailukohteena tunnetun alueen matkailun mainearvoa, brändiä ja viihtyvyyttä. Rakentamisessa noudatetaan rakennustapaohjeistuksen määrittelemiä rakennusmateriaaleja, tyyliä ja värimaailmaa.

Alueen tonttien kysyntä on lisääntynyt viimeaikoina ja nopeiden ratkaisujen mahdollistamiseksi olisi aiheellista määrittää alueen tonttien hinnat ja luovutusehdot, jolloin päätökset tonttikaupoista voidaan tehdä ripeämmin, kun päätöksiä ei tarvitse viedä erikseen kunnanvaltuuston käsiteltäväksi.

Alueen rakentamattomien tonttien maanomistus jakaantuu Ranuan kunnan, Ranuan Seudun Matkailu Oy:n ja Ranuan Lämpö Oy:n kesken.

Pikainen vertailu osoittaa, että Pohjois-Suomen alueella matkailukäyttöön tarkoitettujen tonttien hinnoittelu on tehty pääosin rakennusoikeusneliömetriperusteisesti ja hinnat vaihtelevat 50 eurosta aina reiluun 300 euroon rakennusoikeusneliömetriltä matkailukeskuksen/matkailualueen koosta ja tunnettavuudesta riippuen.

Tekninen osasto esittää seuraavia hinnoitteluperiaatteita alueen tonttien osalta:

RM alueet 80 € / rakennusoikeusneliömetri  
*Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, kunnallistekniikka rakennettu.*

RM-1 alueet Alueella ei ole määritetty rakennusoikeuden määrää, alueen kiinteistökaupat neuvotellaan ja päätetään erikseen.

*Eläinpuiston alue, alueelle saa rakentaa eläinpuiston toimintaa palvelevia rakennuksia.*

RM-2 alueet 50 € / rakennusoikeusneliömetri  
*Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, alueen ostaja joutuu rakentamaan alueen sisäisen tiestön ja sisäiset vesijohto- ja viemäriverkostot.*

EN alue 80 € / rakennusoikeusneliömetri  
*Energiahuollon alue. Alue, jolle saa rakentaa lämpökeskuksen.*

Luovutusehdoiksi esitetään, että:

- Varaus on tehtävä kirjallisesti käyttäen erillistä varauslomaketta. Varaus on jätettävä Ranuan kunnan kirjaamoon joko sähköpostilla, [kirjaamo@ranua.fi](mailto:kirjaamo@ranua.fi) tai kirjallisesti, os. Aapiskuja 6 B, 97700 Ranua.

Varaukset käsitellään saapumisjärjestyksessä.

Varaus astuu voimaan, kun varaus on vahvistettu ja varausmaksu on maksettu. Varausmaksu on maksettava 14 vrk kuluessa varauksen vahvistamisesta tai muussa tapauksessa varaus raukeaa.

Varausmaksu on 20 % rakennuspaikan myyntihinnasta ja varausaika on neljä (4) kk. Mikäli varaus raukeaa, varausmaksua ei palauteta.

- Vuokrasopimus on tehtävä viimeistään neljän (4) kuukauden kuluessa varausmaksun maksamisesta.
- Rakentaminen on aloitettava yhden (1) vuoden kuluessa siitä, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.
- Vuosivuokra on 10 % tontin kauppahinnasta. Ellei rakentaminen toteudu, vuokrasopimus raukeaa ja vuokria ei palauteta.
- Rakennuspaikan myynti voi tapahtua vasta rakentamisen aloittamisen jälkeen. Mikäli tontti lunastetaan omaksi kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, maksetut vuokrat ja varausmaksu huomioidaan osaksi kauppahintaa.
- Rakentamisen osalta noudatetaan kaavoituksen yhteydessä vahvistettua rakentamistapaselostusta ja Lomakylä GuloGulon läheisyydessä erillistä rakentamisohjetta, jonka mukaan rakennettavien rakennusten ulkonäkö ja varustelutaso tulee olla pitkälti samankaltainen kuin alueella jo olevissa lomarakennuksissa. Niin sanottujen iglutyypistien tai vastaavien rakennusten rakentaminen on eo. määräyksestä huolimatta mahdollista.

**Päätösehdotus:** Kunnanhallitus käy periaatekeskustelua teknisen osaston esityksen pohjalta ja antaa evästyksiä jatkovalmistelulle. Asian käsittelyä jatketaan seuraavassa kunnanhallituksen kokouksessa.

**Päätös:** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja asiasta antaa:  
tekninen johtaja Veli Saarijärvi  
puh. 040 672 2303; etunimi.sukunimi@ranua.fi

Kunnanhallitus § 84

Eläinpuiston alueen asemakaava, teknisen osaston valmisteleva varauslomake sekä mahdollisesti 29.3.2017 julkaistava ilmoitusluonnos varattavista tonteista jaetaan esityslistan mukana.

**Päätösehdotus:** Kunnanhallitus esittää valtuustolle eläinpuistoalueen tonttien hinnoitteluperiaatteiden ja varausehtojen hyväksymistä seuraavasti:

RM alueet 80 € / rakennusoikeusneliömetri  
*Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, kunnallistekniikka rakennettu.*

RM-1 alueet Alueella ei ole määritetty rakennusoikeuden määrää, alueen kiinteistökaupat neuvotellaan ja päätetään erikseen.

*Eläinpuiston alue, alueelle saa rakentaa eläinpuiston toimintaa palvelevia rakennuksia.*

RM-2 alueet 50 € / rakennusoikeusneliömetri  
*Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, alueen ostaja joutuu rakentamaan alueen sisäisen tiestön ja sisäiset vesijohto- ja viemäriverkostot.*

EN alue 80 € / rakennusoikeusneliömetri  
*Energiahuollon alue. Alue, jolle saa rakentaa lämpökeskuksen.*

Luovutusehdoiksi esitetään, että:

- Varaus on tehtävä kirjallisesti käyttäen erillistä varauslomaketta. Varaus on jätettävä Ranuan kunnan kirjaamoon joko sähköpostilla, kirjaamo@ranua.fi tai kirjallisesti, os. Aapiskuja 6 B, 97700 Ranua.
- Varaukset käsitellään saapumisjärjestyksessä.
- Varaus astuu voimaan, kun varaus on vahvistettu ja varausmaksu on maksettu. Varausmaksu on maksettava 14 vrk kuluessa varauksen vahvistamisesta tai muussa tapauksessa varaus raukeaa.

- Varausmaksu on 20 % rakennuspaikan myyntihinnasta ja varausaika on neljä (4) kk. Mikäli varaus raukeaa, varausmaksua ei palauteta.
- Vuokrasopimus on tehtävä viimeistään neljän (4) kuukauden kuluessa varausmaksun maksamisesta.
- Rakentaminen on aloitettava yhden (1) vuoden kuluessa siitä, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu.
- Vuosivuokra on 10 % tontin kauppahinnasta. Ensimmäisen vuoden vuokra on maksettava 14 vrk kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta tai muussa tapauksessa vuokrasopimus raukeaa. Ellei rakentaminen toteudu, vuokrasopimus raukeaa ja vuokria ei palauteta.
- Rakennuspaikan myynti voi tapahtua vasta sen jälkeen, kun rakennus on valmis ja käyttöönottokatselmus on suoritettu. Mikäli tontti lunastetaan omaksi kolmen (3) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, maksetut vuokrat ja varausmaksu huomioidaan osaksi kauppahintaa.
- Rakentamisen osalta noudatetaan kaavoituksen yhteydessä vahvistettua rakentamistapaselostusta ja Lomakylä GuloGulon läheisyydessä erillistä rakentamisohjetta, jonka mukaan rakennettavien rakennusten ulkonäkö ja varustelutaso tulee olla pitkälti samankaltainen kuin alueella jo olevissa lomarakennuksissa. Niin sanottujen iglutyypisten tai vastaavien rakennusten rakentaminen on eo. määräyksestä huolimatta mahdollista.

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että tonttien (korttelit 703 ja 705) varaus käynnistetään 3.4.2017. Muiden tonttien varausajankohdasta ilmoitetaan myöhemmin.

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että eläinpuiston alueella olevat kuntakonsernin tytäryhtiöiden omistamat rakentamattomat tontit luovutetaan samoilla perusteilla kuin kunnan omistamat tontit, ellei kunnanhallitus anna erikseen uutta toimiohjetta. Eläinpuiston (RM-alueet) ydinalueella tonttien luovuttamisessa suositaan ensisijaisesti pitkäaikaisia vuokrasopimuksia.

**Päätös:** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että tekninen johtaja Veli Saarijärvi esitteli asiaa kunnanhallitukselle.