

Eräiden teollisuus- ja yritystonttien hinnan määrittäminen 2024

Kaupunkikehityslautakunta 16.01.2024 § 10
496/10.00.02/2022

Mänttä-Vilppulassa on teollisuusrakentamiseen asemakaavoitettuja korttelialueita (T, TY, TV) Mäntän, Vilppulan ja Kolhon alueilla. Muita yritystontteja, kuten toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) on Mäntän ja Vilppulan alueilla. Osalle tonteista/rakennuspaikoista kaupunginhallitus on määrittänyt hinnat (31.3.2022 § 92). Samassa yhteydessä on päätetty teollisuus- ja liiketonttien myyntiehdot seuraavasti:

- tonttien varaamisesta päättää tekninen lautakunta, jolloin tulee arvioiduksi kullekin tontille ja alueelle soveltuva maankäyttö
- varausaika on enintään 9 kuukautta, jona aikana on tehtävä kiinteistökauppa tai varaus peruuntuu
- teknisen lautakunnan hyväksytyn ja lainvoimaisen varauspäätöksen perusteella myyntipäätös tehdään viranhaltijapäätöksenä
- rakentamisvelvoite on 3 vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta
- pääsääntöisesti tontit myydään, vuokrausta voidaan käyttää siinä tapauksessa, että tontille ei ole tarkoitus rakentaa pysyviä rakennelmia ja rakennuksia, tai että vuokraukseen on olemassa erityinen syy
- vuokraus tapahtuisi edelleen nykyisen hallintosäännön mukaisesti; tekninen lautakunta päättää yli 5 vuotta kestävästä maanvuokrauksista sekä vuokraoikeuksien siirroista, ja 5 vuotta ja sitä lyhyemmistä maanvuokrista päättää maankäyttöinsinööri
- myyntihintoja käytetään jatkossa maanvuokria määritettäessä, vuokrataso olisi 5 % myyntihinnasta (perusvuokra €/vuosi)
- Mäntän asemakaava-alueella kaupunki laatii kustannuksellaan asemakaavan mukaisen ensimmäisen tonttijaon, tonttijaon muutoksesta vastaa hakija kustannuksellaan
- tontin lohkomiskuluista vastaa tontin ostaja
- kaupunki vastaa vuokratonttien lohkomiskuluista; mikäli vuokra-alue myydään vuokralaiselle, peritään lohkomiskulut erikseen kauppahinnan lisäksi

Kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluissa on vuoden 2023 aikana selvitetty ja tarkasteltu kaikki Mäntän ja Vilppulan asemakaava-alueella olevat teollisuus- ja yritystontit sekä analysoitu niitä. Tavoitteena on asiakaspalvelun parantamiseksi päivittää nykyinen Teollisuustonttipörssi-palvelu, saada yrittäjille kaikki tarjottavissa, infran piirissä olevat tontit näkyviin nettiin jatkuvaan myyntiin sekä tehostaa markkinointia. Selvitys ja Teollisuustonttipörssi-palvelun päivitys valmistuu vuoden 2024 alkupuolella. Aineisto tuodaan kokonaisuudessaan tiedoksi sen valmistuttua.

Teollisuustonttien hinnat on määritelty alueittain Sassin aluetta lukuun ottamatta. Liikerakennustonttien hinnat teollisuusalueiden ulkopuolella ovat osin myös määrittämättä. Tärkeimmistä kohteista on nyt pyydetty hinta-arviot markkinahinnan määrittämiseksi kahdelta arvioitsijalta. Hinta-arvioita on pyydetty myös kohteista, joita on kysytty kaupungilta mahdollista rakentamista varten.

Arvioihin ja toteutuneisiin kauppoihin perustuen esitetään myyntihinnat seuraaville rakennuspaikoille/tonteille:

Keskustan alue

1. 508-1-113-10, Hallituskatu 19, Mänttä

- AL-1, asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alue, jolle kokonaan tai pääosin maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty
- asemakaava hyväksytty vuonna 1989
- tontin pinta-ala 2704 m², lohkottu tontti
- rakennusoikeus 2000 kem² + 250 kem²
- esitys myyntihinnaksi on laskettu 2000 kem² mukaan 70 €/kem², tontin myyntihinta 140 000 €

Hintaesitys perustuu kohteesta pyydettyihin hinta-arvioihin. Kaupunki on myynyt vuonna 2012 asuinkerrostalotontin Virkamiehenkadulta hintaan 98 000 € (60 €/kem²).

2. Tontti 508-1-122-8, osoite: Koneenhoitajankatu 3, Mänttä

- ALP-1, asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuinpientalojen ja /tai liiketilojen korttelialue
- asemakaava hyväksytty vuonna 1983
- tontin pinta-ala 1319 m², lohkottu tontti
- rakennusoikeus 330 + 66 kem² = 396 kem²
- esitys myyntihinnaksi on laskettu kokonaisrakennusoikeuden mukaan 37,90 €/kem², tontin myyntihinta 15 000 €

Hinta-arvioiden lisäksi myyntihinnassa on huomioitu keskusta-alueen pientalotonttien hintataso. Kyseiset tontit sijaitsevat Virtasalmentien, Rusinniementien ja Rullamiehenkadun varrella. Tonttien pinta-alat ovat 1001 – 1359 m² ja hinnat 7000 -13 400 €. Liiketontin käyttötarkoitus ja sijainti huomioiden Koneenhoitajankadun tontin hinnaksi on esitetty edellä mainittuja tontteja hieman suurempi hinta.

Sassin alue

3. Asemakaavan mukainen, lohkomaton tontti korttelissa 349, Sassin alue, Notamintie, Mänttä

- TY-2, asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueen rakentamisen ja kasvillisuuden osalta on huomioitava lentoestepinnan asettamat korkeusrajoitukset
- asemakaava hyväksytty vuonna 2018
- tontin pinta-ala on noin 12 621 m², tonttia ei ole lohkottu
- osa asemakaavan mukaista tonttia, noin 165 m², on lunastusyksikköä 508-871-2-2, joka kaupungin tulisi hankkia omistukseensa ennen tontin lohkomista (omistaja Valtio, hallinnoiva viranomainen Väylävirasto)
- rakennusoikeus: e= 0,20 x tontin pinta-ala, kokonaisrakennusoikeus noin 2524 kem²
- esitys myyntihinnaksi on 2,50 €/m², kokonaismyyntihinta 31 552,50 € (alueella vähäinen puusto)
- alue voidaan lohkoa esim. kahdeksi pienemmäksi tontiksi
- katua ei ole rakennettu mutta kulkuyhteys tontille on järjestettävissä

4. Asemakaavan mukainen, lohkomaton tontti korttelissa 350, Sassin alue, Mänttä

- KTY, asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on toimitilarakennusten korttelialue
- asemakaava hyväksytty vuonna 2018
- tontin pinta-ala on noin 6089 m², tonttia ei ole lohkottu
- rakennusoikeus: e= 0,40 x tontin pinta-ala, kokonaisrakennusoikeus noin 2436 kem²

- esitys myyntihinnaksi on 2,5 €/m², koko alue 15 222,50 € (ei sisällä puustoa)
- alue voidaan lohkoa esim. kahdeksi pienemmäksi tontiksi
- puuston arvo alueella on 6500 € (MHY 8.12.2023)

Hintaesitykset perustuvat pyydettyihin arvioihin sekä kaupungin päättämiin hintoihin teollisuus – ja liiketonttialueilla. Sassin alueella kortteleihin 349 ja 350 ei ole laadittu tonttijakoja. Kaupunki laatii ensimmäiset tonttijaot kustannuksellaan. Tonttien lohkomiskulut peritään ostajalta kauppahinnan lisäksi kaupan yhteydessä kaupungin kauppaehtojen mukaisesti.

Kuntien tulee noudattaa kiinteistökaupoissa EU:n valtioneuvoston suosituksia.

Toimivalta: Hallintosääntö 24 § 3.2; kaupunginhallitus päättää rakennustarkoitukseen kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen hinnan määrittämisestä ja myynnistä.

Valmistelijat:

kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen,
julia.virtanen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 4320
maankäyttöinsinööri Kirsti Eskelinen,
kirsti.eskelinen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 797 2012

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Ville Keränen

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että esitettyjen teollisuus- ja yritystonttien myyntihinnoiksi päätetään seuraavaa:

1. Tontti 508-1-113-10, Hallituskatu 19, Mänttä, myyntihinta
- 70 €/kem², kokonaishinta 140 000 €
2. Tontti 508-1-122-8, Koneenhoitajankatu 3, Mänttä, myyntihinta
- 37,90 €/kem², kokonaishinta 15 000 €
3. Korttelin 349 osa, lohkomaton tontti, Sassin alue, Notamintie, Mänttä, myyntihinta
- 2,5 €/m², kokonaishinta 31 552,50 €
4. Kortteli 350, lohkomaton tontti, Sassin alue, Mänttä, myyntihinta
- 2,5 €/m², kokonaishinta 15 222,50 €

Käsittely kokouksessa

Keskustelun kuluessa Sari Päivärinta ehdotti, että kohtaa 1 muutetaan seuraavasti:

1. Tontti 508-1-113-10, Hallituskatu 19, Mänttä, myyntihinta
- 50 €/kem², kokonaishinta 100 000 €.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko muutos tehdä yksimielisesti. Koska vastustavia puheenvuoroja ei tullut, puheenjohtaja totesi, että kohtaan 1 tehdään esitetty muutos.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.

Merkittiin, että kokousasia tarkastettiin kokouksessa.