

YOS-tontin ja määräalan hinnan määrittäminen

Kaupunkikehityslautakunta 15.04.2025 § 54
258/10.00.02/2025

Mäntän keskustassa on opetustoimintaan, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue osoitettu Mäntän kaupungin 1. kaupunginosan asemakaavanmuutoksessa, kortteliin 133 (YOS). Kyseiseltä alueelta on suunniteltu tontin kt. 508-1-133-6 ja sen yhteydessä olevan määräalan, sekä tilojen kt. 508-405-4-193, XXVIII:1, kt. 508-405-4-194, XXVIII:2 ja kt. 508-405-4-195, XXVIII:3 myyntiä. Kyseisen tontin, määräalan ja kiinteistöjen (tilojen) myynnissä on tarkoitus soveltaa kaupunginhallituksen päättämiä myyntiehtoja 31.3.2022 § 92 mukaisesti:

- tonttien varaamisesta päättää kaupunkikehityslautakunta, jolloin tulee arvioiduksi kullekin tontille ja alueelle soveltuva maankäyttö
- varausaika on enintään 9 kuukautta, jona aikana on tehtävä kiinteistökauppa tai varaus peruuntuu
- kaupunkikehityslautakunnan 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; kaupunkikehityslautakunta 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 keväällä 2025 aloitettu selvitykset ja tarkastelut kaikkien Mäntän ja Vilppulan asemakaava-alueilla olevien opetus-, sivistys ja- sote kiinteistöjen arvon määrittämiseksi. Kohteista on nyt pyydetty hinta-arviot markkinahinnan määrittämiseksi, arviot valmistuvat kohteista kevään/kesän 2025 aikana.

Tontin kt. 508-1-133-6, sen yhteydessä olevan, tontin kt. 508-1-133-7 myytävän määräalan sekä tilojen kt. 508-405-4-193, XXVIII:1, kt. 508-405-4-194, XXVIII:2 ja kt. 508-405-4-195, XXVIII:3 arviota on pyydetty heti tehtäväksi asian kiireellisyyden vuoksi.

Kyseiset kiinteistöt ja määräala myytäisiin samassa yhteydessä, ja ostaja voisi kaupan myötä hyödyntää ostamaansa maa-alueen asemakaavan mukaisella tavalla toimintaansa varten. Kaupan jälkeen määräala sekä kiinteistöt voidaan erillisellä tonttijaolla ja lohkomistoimituksella muodostaa omaksi yhtenäiseksi tontiksi.

Arvioihin ja toteutuneisiin kauppoihin perustuen esitetään myyntihinta tontille kt. 508-1-133-6, sen yhteydessä olevalle määräalalle sekä tiloille kt.

508-405-4-193, XXVIII:1, kt. 508-405-4-194, XXVIII:2 ja kt. 508-405-4-195, XXVIII:3:

508-1-133-6, Koskelankatu 2, Mänttä

- YOS, asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle kokonaan tai pääosin maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty
- asemakaava ja sitova tonttijako on hyväksytty vuonna 1995
- tontin pinta-ala on noin 8051 m², lohkottu tontti
- tontilla sijaitseva rakennus on jo aiemmin myyty, se ei sisälly myyntiin
- myytävän määräalan pinta-ala on noin 5300 m², määräala lohkotaan tontista 508-1-133-7
- tilan kt. 508-405-4-193, XXVIII:1 pinta-ala on 1201 m²
- tilan kt. 508-405-4-194, XXVIII:2 pinta-ala on 1155 m²
- tilan kt. 508-405-4-195, XXVIII:3 pinta-ala on 1142 m²
- rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0.50
- suurin sallittu kerrosluku sallii 2.kerroksisen rakennuksen/rakennukset
- esitys myyntihinnaksi olisi 4,35 €/m² ja myyntihinta 74 000 €, perustuen kolmannen osapuolen tekemään arviolausuntoon, jossa on laskettu maapinta-alan olevan noin 17000 m² ja sen mukaisesti on arvioitu 3,72/5,0 €/m², tontin myyntihinta 63 000 – 85 000 €. Esitetty myyntihinta olisi näiden arvioiden välissä.

Hintaesitys perustuu kolmannen osapuolen tekemään arviolausuntoon kohteesta.

Kuntien tulee noudattaa kiinteistökaupoissa EU:n valtioneuvoston päätöksiä.

Kaupunki on laatinut vuonna 1995 kortteliin sitovan tonttijaon, kaupungin myyntiehtojen mukaisesti ostaja laadituttaa tonttijaon muutoksen kustannuksellaan, kuten myös lohkomiskulut.

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

Valmistelu ja lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Kasper Kovanen

kasper.kovanen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 797 2012

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Ville Keränen

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että esitettujen Y-tonttien myyntihinnoiksi päätetään seuraavaa:

1. Tontti 508-1-133-6
2. Tontti 508-1-133-7 määräala
3. Tila 508-405-4-193, XXVIII:1
4. Tila 508-405-4-194, XXVIII:2
5. Tila 508-405-4-195, XXVIII:3

myyntihinta 4,35 €/m², kokonaishinta 74 000 €

Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.