

Ote pöytäkirjasta

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus

§ 54
§ 122

15.04.2025
28.04.2025

YOS-tontin ja määräalan hinnan määrittäminen

Kaupunkikehityslautakunta 15.04.2025 § 54

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-alueetta asemakaavan mukaisella tavalla toimintaansa varten. Kaupan jälkeen määräala sekä kiinteistöt voidaan erillisellä tonttijaolla ja lohkomistoimituksella muodostaa omaksi yhtenäiseksi tontiksi.

Ote pöytäkirjasta

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus

§ 54
§ 122

15.04.2025
28.04.2025

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 kem² 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 suosituksia.

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

Kaupunkikehitysjohdaja Ville Keränen

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että esitettyjen 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

Ote pöytäkirjasta

Kaupunkikehityslautakunta	§ 54	15.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 122	28.04.2025

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

Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.

Kaupunginhallitus 28.04.2025 § 122
258/10.00.02/2025

Esittelijä Kaupunginjohtaja Anne Heusala

Päätösesitys Kaupunginhallitus päättää, että esitettyjen 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 €.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Merkittiin, että pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Otteen oikeaksi todistaa:

Mänttä-Vilppulassa 12.05.2025

Marika Käppi
tiedonhallintasihteeri

*** Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu ***

Ote pöytäkirjasta

Kaupunkikehityslautakunta	§ 54	15.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 122	28.04.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 122

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Mänttä-Vilppulan kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 25 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kaupunginhallitus

Kirjaamon yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Seppälän puistotie 15, 35800 Mänttä
Sähköpostiosoite: kaupunki@manttavilppula.fi

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Ote pöytäkirjasta

Kaupunkikehityslautakunta	§ 54	15.04.2025
Kaupunginhallitus	§ 122	28.04.2025

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Mänttä-Vilppulan kaupungin kirjaamosta.

Pöytäkirja on 6.5.2025 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Asianosaiselle lähetettäviin oikaisuvaatimusohjeisiin merkitään lähettämispäivä:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 12.5.2025.

(lomake päivitetty 27.12.2023)