

## Teollisuus- ja eräiden liiketonttien hinnan määrittäminen

Tekninen lautakunta 22.03.2022 § 26

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. Tonttien aluekohtaiset sijainnit on esitetty liitekartoilla.

### Nykyinen käytäntö

Mänttä-Vilppulan kaupunki ei ole määrittänyt teollisuus- ja muille yritystoimintaan osoitetuille korttelialueille myyntihintoja. Kukin kauppa on käsitelty yksittäisinä tapauksina ja hinnat on määritetty myyntipäätöksen yhteydessä. Hinnan määrittämisessä on otettu huomioon aiemmat toteutuneet kaupat ja sovellettu aiempia käytäntöjä.

Kaupunginhallitus päättää hallintosäännön 24 § mukaan rakennustarkoitukseen kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen hinnan määrittämisestä ja myynnistä.

Hallintosäännön 28 § mukaan tekninen lautakunta päättää yli 5 vuotta kestävästä maanvuokrauksesta sekä vuokraoikeuksien siirroista ja 36.4 § mukaan 5 vuotta ja sitä lyhyemmistä maanvuokrista päättää maankäyttöinsinööri.

Koska Mäntän asemakaava-alueella kaupunki vastaa lohkomistoimenpiteistä, joitakin tontteja on valmiiksi lohkotuina ja ovat siten heti myytävissä rakennuskelpoisina rakennuspaikkoina. Osa rakennuskortteleista vaatii tonttijaon laatimisen ja sen jälkeen tontin lohkomisen. Tonttijaot on pääsääntöisesti laadittu ja lohkomiset suoritettu tapauskohtaisesti kunkin yrityksen pinta-alarapeet huomioiden. Vilppulan ja Kolhon taajamissa rakennuspaikat myydään määräaloina ja maanmittauslaitos huolehtii kiinteistönmuodostuksesta, tällöin maanmittauslaitos laskuttaa myös lohkomiskulut tontin ostajalta.

Myyntikäytäntö teollisuus- ja yritystonttien osalta on nykyisellään aikaa vievä ja monitahoinen prosessi, joka käydään tapauskohtaisesti kunkin tontin kohdalla. Asiakaspalvelun parantamiseksi yrittäjille tulisi saada hintatietoa jo heti ensimmäisessä kontaktivaiheessa, palvelua parantaisi myös hintojen näkyvyys julkisesti netissä. Tavoitteena on määrittää hinnat alueittain myyntiprosessin jouduttamiseksi ja laittaa ne julkisesti näkyviin. Myyntiehtoja on myös syytä tarkastella, johtuen Mäntän, Vilppulan ja Kolhon asemakaava-alueen kiinteistön muodostuksesta johtuvista eroista. Myyntiprosessiin esitetään myös tonttien varaamiskäytäntöä, jolloin päättäjät ovat tietoisia kullekin alueelle tulevista yritysmuodoista ja harkinta maankäytöstä tehdään varaamisvaiheessa.

### Toteutuneet kaupat viime vuosina

Kaupunki on myynyt asemakaavassa teollisuusrakentamiseen osoitettua rakennusmaata keskeisiltä teollisuusalueilta hintaan 2 €/m<sup>2</sup>. Mustanlahden alueen asemakaavan (hyväksytty 2015) yhteydessä laaditussa maankäyttö-sopimuksessa teollisuustonttimaan arvona käytettiin 2 €/m<sup>2</sup>. Vuonna 2014 kaupunki myi Vilppulan sahan alueelta noin 3500 m<sup>2</sup> suuruisen määrään ilman rakentamisvelvoitetta ostajan ennestään omistamaan kiinteistöön liitettäväksi hintaan 1,50 €/m<sup>2</sup>. Vuonna 2015 myytiin Vilppulan sahan

alueelta määräala 2,00 €/m<sup>2</sup> lämpökeskuksen rakentamista varten. Vilppulan Kangasmaan teollisuusalueelta myytiin v. 2018 lisämaata yritykselle 1,50 €/m<sup>2</sup>. Mäntän alueelta Satakunnantien varrelta on myyty kaksi toimitilarakennusten (KTY) tonttia rakentamisvelvoitteella hintaan 2 €/m<sup>2</sup>. Lisäksi tontin ostajien maksettavaksi on tullut puolet Isonnevantieltä osoitetun tonttiliittymän rakentamisen kustannuksista.

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Kirsti Eskelinen,  
puh. 044 797 2012, kirsti.eskelinen@taidekaupunki.fi,  
kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen,  
puh. 044 035 4320, julia.virtanen@taidekaupunki.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja Mika Haanpää

Päätösesitys

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle teollisuus- ja yritystonttien myyntiehdoksi ja -hinnoiksi alueittain seuraavaa:

- 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
- myyntihinnoiksi esitetään seuraavaa (kohdenumerointi liitekartoilla):

Mänttä:

Alueen nro	Alueen nimi	Hinta €/m <sup>2</sup>
1	Mustalahti	2,00
1	Runttimäentien varsi	2,50
2	Mustalahti	2,00
3	Isonniemen teoll.alue	2,00
4	Satakunnantie, KTY	2,50

Vilppula:

Alueen nro	Alueen nimi	Hinta €/m <sup>2</sup>
5	Mäntäntie, KTY	2,50
6	Syrjätie	1,50
7	Kangasmaan teoll.alue	1,50
8	Sahan alue	2,00
9	Rautainharju	1,50

Kolho:		
Alueen nro	Alueen nimi	Hinta €/m2
10	Lipsosen alue	1,50
11	Kastari	1,50

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Kaupunginhallitus 31.03.2022 § 92  
496/10.00.02/2022

Esittelijä Kaupunginjohtaja Anne Heusala

Päätösesitys kaupunginhallitus päättää teollisuus- ja yritystonttien myyntiehdoiksi ja -hinnoiksi alueittain seuraavaa:

- 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
- myyntihinnoiksi esitetään seuraavaa (kohdenumerointi liitekartoilla):

Mäntä:		
Alueen nro	Alueen nimi	Hinta €/m2
1	Mustalahti	2,00
1	Runttimäentien varsi	2,50
2	Mustalahti	2,00
3	Isonniemen teoll.alue	2,00
4	Satakunnantie, KTY	2,50

Vilppula:		
Alueen nro	Alueen nimi	Hinta €/m2
5	Mäntäntie, KTY	2,50
6	Syrjätie	1,50
7	Kangasmaan teoll.alue	1,50
8	Sahan alue	2,00
9	Rautainharju	1,50

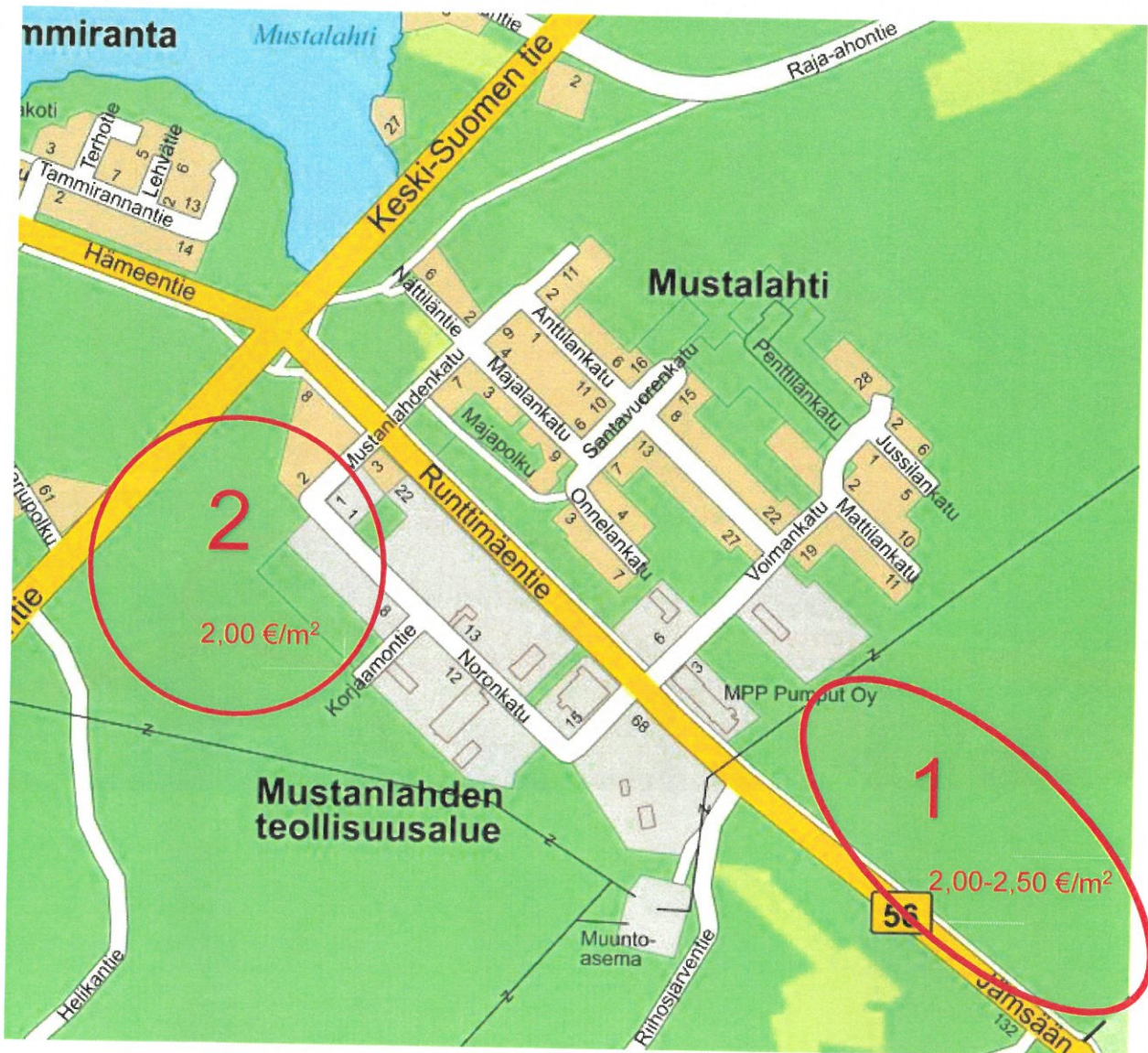
Kolho:		
Alueen nro	Alueen nimi	Hinta €/m <sup>2</sup>
10	Lipsosen alue	1,50
11	Kastari	1,50

Käsittely kokouksessa Kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen selosti asiaa kokouksessa.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Saarisen tontti  
11 €/m<sup>2</sup>

## Mänttä, Mustalahti



Finsilvan tontti 2,5 €/m<sup>2</sup>

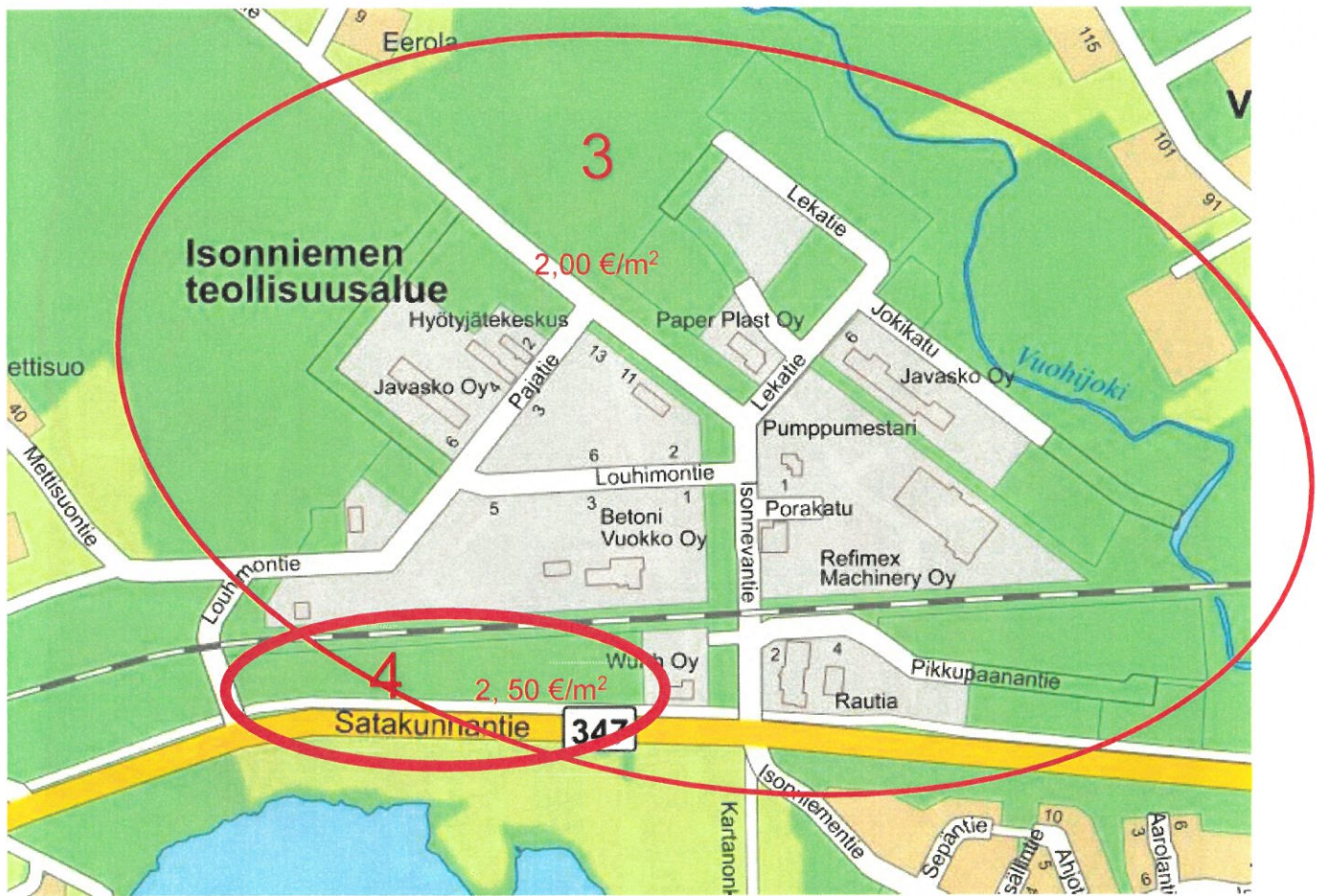
Sassi 2,5 €/m<sup>2</sup>

ku 22.1.2024 § 7

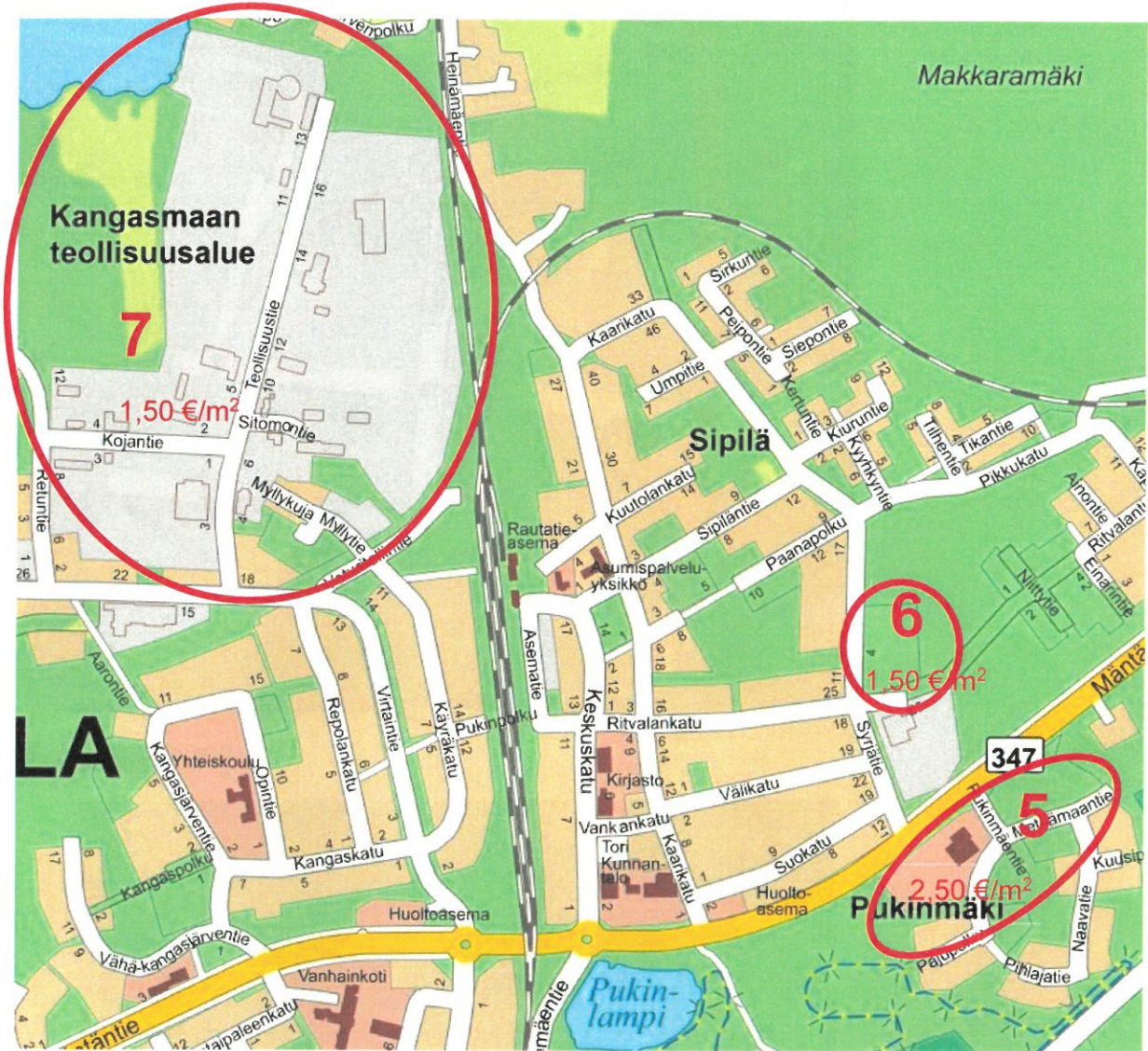
Hallintokulu 100 000 €

Koneenhoitajakulu 15 000 €

# Mänttä, Isonniemen teollisuusalue, Satakunnantie



# Vilppula, Mäntäntie, Syrjäkatu, Kangasmaan teollisuusalue



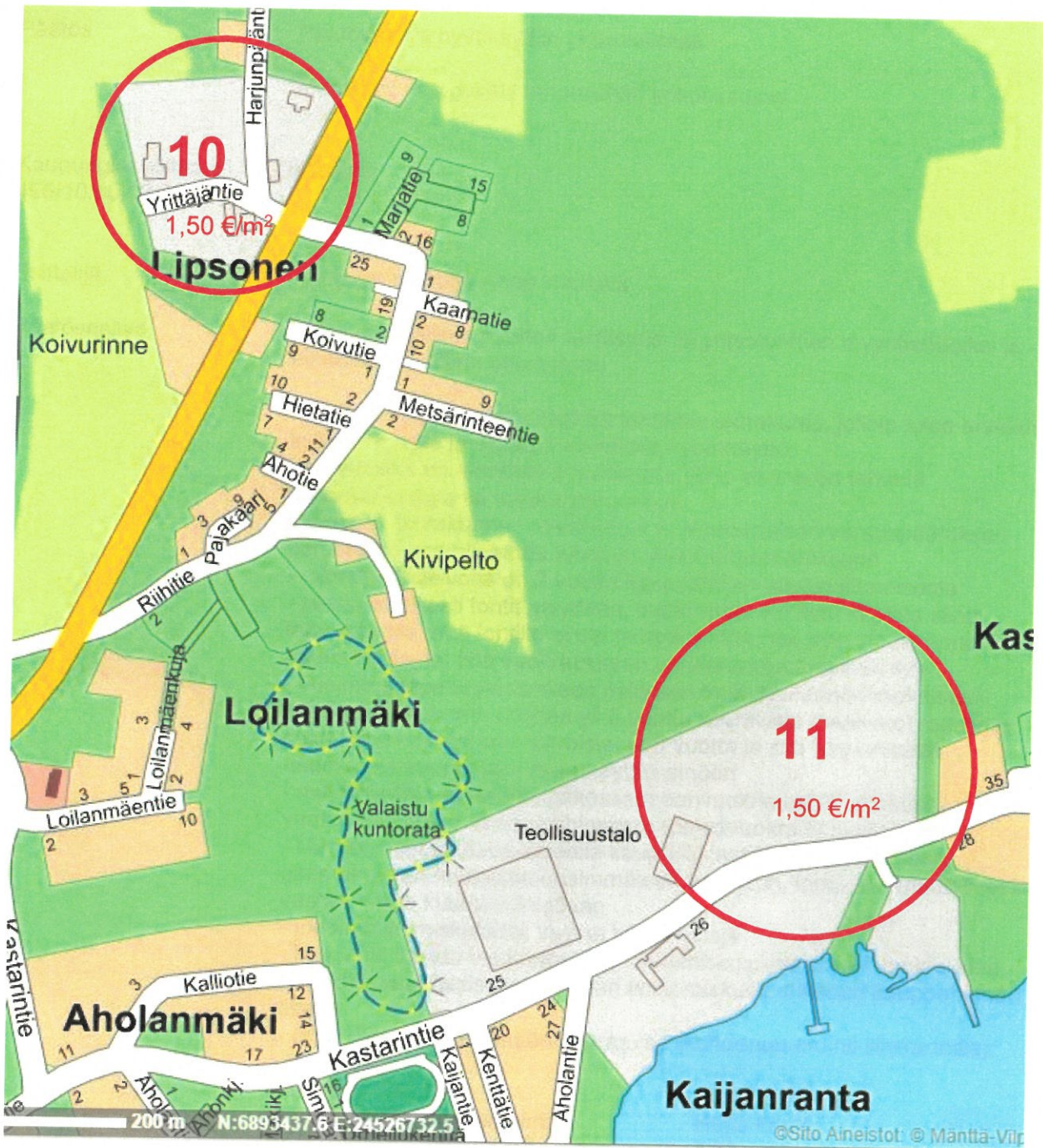
## Vilppula, Sahan alue



## Rautainharju



# Kolho, Kastari ja Lipsosen alue



Kolho:		
Alueen nro	Alueen nimi	Hinta €/m2
10	Lipsosen alue	1,50
11	Kastari	1,50

Päätös Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Kaupunginhallitus 31.03.2022 § 92  
496/10.00.02/2022

Esittelijä Kaupunginjohtaja Anne Heusala

Päätösesitys kaupunginhallitus päättää teollisuus- ja yritystonttien myyntiehdoiksi ja -hinnoiksi alueittain seuraavaa:

- 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 hyväksytyt 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
- myyntihinnoiksi esitetään seuraavaa (kohdenumerointi liitekartoilla):

Mänttä:

Alueen nro	Alueen nimi	Hinta €/m2
1	Mustalahti	2,00
1	Runttimäentien varsi	2,50
2	Mustalahti	2,00
3	Isonniemen teoll.alue	2,00
4	Satakunnantie, KTY	2,50

Vilppula:

Alueen nro	Alueen nimi	Hinta €/m2
5	Mäntäntie, KTY	2,50
6	Syrjätie	1,50
7	Kangasmaan teoll.alue	1,50
8	Sahan alue	2,00
9	Rautainharju	1,50

Kolho:		
Alueen nro	Alueen nimi	Hinta €/m <sup>2</sup>
10	Lipsosen alue	1,50
11	Kastari	1,50

Käsittely kokouksessa Kaupunkisuunnittelupäällikkö Julia Virtanen selosti asiaa kokouksessa.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.