

Fastställa överlåtelsepris för bostadstomter i kvarter 5 och 8 i Kyrksundsstrandens (34) stadsdel

Stadsstyrelsen 25.03.2024 § 77
1193/10.00.02/2022

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Försäljningspris behöver fastställas för tomterna i kvarter åtta och för två tomter i kvarter fem i [Kyrksundsstrandens stadsdel](#). Nya tomtindelningar har gjorts i området och det har inte fastställts överlåtelsepris för de nybildade tomterna.

När tomter prissätts behöver beaktas stadsfullmäktiges 3.4.2012 § 41 fastställda prisgaffeln för AO- och AP-tomter och i området redan prissatta tomter. I Kyrksundsstranden utgår priset från byggrätten och gaffeln är 80–250 €/m²vy. Då det är frågan om tomter och tomtdelar, som kan anses exceptionella på grund av sitt läge, ex. invid strand eller speciell utsikt, kan priset vara upp till 200 % av ovannämnda. Samtidigt beslöt stadsfullmäktige att tomter kan säljas genom anbudsförfarande, där utgångspriset fastställs inom givna ramar medan slutpriset kan bli högre.

I den första delen av Solbågens område har tomterna haft ett försäljningspris som varierar mellan 20 000–30 000 €. Tomterna där är mellan 327 m² och 547 m² stora och byggrätten per byggplats varierar mellan 150–250 m²vy. Där var överlåtelseprisen mellan 125–143 €/m²vy. Tomternas storlek gör att kvadratmeterpriset är i högre ändan runt 45–55 €/m². Det är motiverat på grund av det centrala läget och den täta byggnationen. Det är också samma prisnivå som i Kyrkomalm.

Kvarteret 8 bestod av en stor tomt med sju byggplatser, som skulle förverkligas som en helhet av byggföretaget Godai. Det projektet gick inte i mål. I detaljplaneringsskedet hölls möjligheten öppen att dela upp kvarterets byggplatser i enskilda tomter. Kvarteret 8 har nu delats i sju stycken tomter med en byggplats var. Tomternas storlek varierar mellan 541–654 m². Varje byggplats har en 220 m²vy stor byggrätt för huvudbyggnad plus en byggrätt för 40 m²vy ekonomibygnader. Det är samma storlek på byggrätten som grannkvarterets 5 tomter 20–21, vars tomtstorlek är 653 m² respektive 616 m². De tomterna prissattes till 31 500 € vardera, genom bygg- och miljönämnden 7.9.2022 § 118 beslut. Den ena av dem är nu såld och den andra är ännu ledig för reservering.

Kvarter 8:s tomter är lite större till ytan än de som ingick i den första delen av Solbågen och har förhållandevis stor byggrätt. Men de är till största delen mindre till omfånget än tomterna nr 20 och 21 i kvarter 5 vars försäljningspris var 31 500 €.

I prissättningen av kvarter 8 har man utgått från tomterna nr 20 och 21s prissättning 31 500 € och därifrån prissatt tomterna inbördes med beaktande av storlek och inbördes placering.

I kvarter 5 har tomt 22 förstorats så att det blir den största tomten i området med 150 m²vy byggrätt. Tomten är utarrenderad sedan december 2020 och legotagaren är den som initierat ändringen. Det tidigare utgångspriset för tomten har varit 20 000 € och det indexkorrigerade inlösningspriset för tomten idag vore ca 23 400 €. Byggrätten ökar inte och i och med ändringen har tomten blivit

större och mer ändamålsenlig att använda. Om man tillämpar samma kvadratmeterpris som nuvarande inlösningspris blir överlåtelsepriset för den nybildade tomten ca 27 000 €, vilket kan anses vara skäligt. Den andra tomten i kvarter 5 får två byggrätter à 150 m² och en storlek om 613 m². Det krävs dock bara att den ena byggrutan bebyggs för att uppfylla byggnadsskyldigheten. Med beaktande av storleken och byggrätten som är större än för alla andra tomter borde tomtens överlåtelsepris vara högre än de övriga. Förslaget är 33 000 €. Med en sådan prissättning blir totala överlåtelsepriset 60 000 € för den här delen av kvarter 5. Det är samma summa som före tomtindelningen när det var tre tomter à 20 000 €.

Det föreslås att tomterna läggs ut i första hand till anbudsgivning i över två månaders tid så att överlåtelsepriset är minimipriset. Tomterna som inte överlåts i anbudsgivningen går till sedvanlig försäljning efter att anbudstiden har gått ut. På det sättet beaktar man kommunallagens 130 § krav om överlåtande av stadens mark. Undantaget är tomt 5-22 som redan delvist är utarrenderad. Arrendeaftalet för den tomten förnyas.

Bilaga

Karta

Föredragande

Tf. stadsdirektör Hanna-Maria Grandell, tfn 050 473 9910
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen beslutar fastställa överlåtelseprisen för följande småhustomter i Kyrksundsstrandens stadsdel enligt nedanstående tabell:

Reg.nr	Areal m ²	Byggrätt m ² vy	€/m ² vy	€/m ²	Överlåtelsepris €
445-34-8-2	541	220	136	55	30 000
445-34-8-3	555	220	130	51	28 500
445-34-8-4	565	220	125	49	27 500
445-34-8-5	618	220	136	49	30 000
445-34-8-6	572	220	136	52	30 000
445-34-8-7	654	220	143	48	31 500
445-34-8-8	582	220	132	50	29 000
445-34-5-22	580	150	180	47	27 000
445-34-5-23	613	300	110	54	33 000

Tomt 445-34-5-23s byggskyldighet är uppfylld när en av två bostadsbyggplatser är bebyggd enligt villkoren i överlåtelsehandlingen.

Tomterna läggs ut till försäljning via anbudsgivning, förutom tomt 445-34-5-22 vars arrendeaftal förnyas med nuvarande arrendeaftalsinnehavaren för tomt 445-34-5-12.

Beslut

Ärendet återvisas till bygg- och miljönämnden för behandling eftersom nämnden är det behöriga organet att behandla ärendet genom stadsfullmäktiges beslut 18.3.2024 § 27 "Förvaltningsstadgan från och med 1.1.2023".

Delgivning

Lantmäterisekreterare AJ, avtalssekreterare JH, stadsgeodet DB,
markanvändningsingenjör PL
