

Förnyande av överlåtelseprinciper för stadens affärs- och bostadstomter (AL*)

Stadsstyrelsen 15.04.2024 § 98
297/00.01.03/2024

Beredare

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

Enligt förvaltningsstadgan 23 § Mättningsverksamhet har bygg- och miljönämnden rätt att "Besluta om utarrendering och försäljning av obebyggda tomter enligt fastställda överlåtelsevillkor och -pris". Men för tomter med förtecken "AL" finns inga fastslagna principer eller prisgafflar och sådana behövs för att någon annan än stadsfullmäktige kan besluta om överlåtelsevillkoren för de tomterna.

AL-områden och -tomter är olika slags fastigheter var man tillåter en kombination av användningsändamålen boende och olika slags affärsverksamhet. Sådana tomter hittar man typiskt mitt i kommuncentran i Pargas, Nagu och Korpo. Staden äger få sådana kompletta och obebyggda tomter men det finns en hel del tomtdelar och bebyggda objekt som är i stadens ägo, därav är det skäl att sätta principer.

För andra typer av tomter finns det fastställda överlåtelsevillkor och prisgafflar enligt följande:

Höghus- (AK) och radhustomter (AR), [stadsfullmäktige 7.11.2022 § 141](#)
Egnahemshus (AO) och frikopplade småhus (AP), [stadsfullmäktige 16.3.2021 § 14](#)
och komplettering 25.5.2021 § 38
Industrifastigheter (förtecken T- och KT-), stadsfullmäktige 11.6.2019 § 58

Det föreslås att man fastställer en prisgaffel för tomter med förtecken AL- och på samma gång köpebrevs- och arrendeavtalsmodeller. Förslaget är att man fastställer likadana köpebrevs- och arrendeavtalsmodeller som för AR- och AK-tomter. Det ger möjlighet att sälja och arrendera tomter plus att det finns färdig modell för ARA-finansiering. Fortsättningen av finansieringsmodellen är osäker just nu. Det kan vara att den punkten i samtliga modeller behöver kompletteras inom en snar framtid.

Som prisgaffel föreslås vara 20 - 250 €/m²vy med möjlighet till 200 % högre prissättning ifall tomten är speciellt värdefull, har strand eller ligger speciellt centralt. Slutpriset kan även vara högre än gaffeln ifall man vid en anbudsgivning får ett högre pris. Prisgaffeln har tagits fram genom en värdering och prisundersökning för AL-tomter i hela kommun gjord av en oberoende auktoriserad AKA-värderare. Gaffeln är väldigt bred eftersom beteckningen används i olika delar av kommunen till väldigt olika objekt. Det är i vissa fall fråga om väldigt centrala tomter i Pargas och sen kan det vara någon enskild tomt mitt i ett vanligt bostadsområde ute i skärgården. Merparten av tomterna faller inom prisklassen 40 - 120 €/m²vy.

Efter att gaffeln och principerna är fastställda är det stadsstyrelsen som fastställer priset för en enskild planlig tomt som skall läggas till försäljning. (18 § Stadsstyrelsen 8 j.) Priserna för de enskilda tomtdelarna fastställs utifrån prisgaffeln via skilt beslut av bygg- och miljönämnden. (§ 23 Bygg- och miljönämnden – Mättningsverksamhet 2.) Kvadratmeterpriset på tomtdelar kan vara 50 % lägre än priset för en hel tomt.

Avtalsmodellen föreslås vara samma som för AK- och AR-tomter och de viktigaste avtalsvillkoren har med byggskyldigheten att göra. Byggskyldigheten är 50 % av byggrätten, som skall användas inom tre år från ingående av avtalet. Tomten får inte överlåtas obebyggd förutom som säkerhet för lån, ifall den överlåts obebyggd åläggs den som ingick avtalet en vitessumma som motsvarar 50 % av försäljningspriset. Ifall tomten inte bebyggs betalar tomtinnehavaren i vite en summa motsvarande 20 % av överlåtelsesumman för varje påbörjat år tills byggskyldigheten uppfylls.

Övriga villkor för arrendet skulle följa de som finns för småhus med den skillnaden att det är arrende enligt jordlegolagens 258/1966 3 kap. Annan lega av bostadsområde. Arrendetiden är 50 år. Den indexbundna arrendeavgiften är 5 % av försäljningspriset. Arrendetagaren har rätt att lösa in tomten när byggskyldigheten är uppfylld. Ifall byggskyldigheten inte uppfylls åläggs tomtinnehavaren vite motsvarande 10 % av överlåtelsesumman för varje påbörjat år tills byggskyldigheten uppfylls. Arrendeaftalet kan också hävas som en följd av ouppfylld byggskyldighet. Alla villkor finns i köpebrevsmallen, där finns också specialvillkor för ARA-projekt.

| | |
|-----------------------|---|
| Bilaga | Arrende- och köpebrevsmodell |
| Föredragande | Stadsdirektör Tom Simola, tfn 050 558 2270 fornamn.efternamn@pargas.fi |
| Beslutsförslag | <p>Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige fastslår överlåtelsegrunderna för tomter och tomtdelar med förtecken (AL*). Tomterna kan överlåtas genom försäljning eller arrendering.</p> <p>Prisgaffeln är 20 - 250 €/m²vy. Tomtdelar prissätts till priset 50 - 100 % av värdet. Nya tomter kan säljas genom anbudsförfarande, där utgångspriset fastställs inom givna ramar medan slutpriset kan bli högre.</p> <p>Övriga principer enligt bifogade arrendeavtals- och köpebrevsmodell.</p> |
| Beslut | Förslaget godkändes. |
| Delgivning | Stadsgeodeten, markanvändningsingenjören, lantmäterisekreteraren, avtalssekreteraren |
