

Förnyande av överlåtelsevillkor och - pris för stadens industritomter fr.o.m. 2025

Bygg- och miljönämnden 09.10.2024 § 138
724/10.00.02/2024

Beredare

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

Överlåtelsevillkoren och –prisen för industritomterna i Pargas stad har senast blivit fastställda av Pargas stadsfullmäktige 11.06.2019 § 58. Det föreslås att båda uppdateras från och med 1.1.2025 på ett sådant sätt staden håller överlåtelsepriserna på nuvarande måttliga nivå och att man tar ibruk en ny arrendeavtalsmall var avtalsvillkoren blir tydligare och mindre strikta.

Nuvarande överlåtelsepris kom i kraft från 1.1.2020. Överlåtelseprisen behöver uppdateras med jämna mellanrum för överlåtelsepriserna skall följa kraven i kommunallagen § 130 (410/2015). Kravet är att kommunens marker överläts till marknadsvärde (gångse pris) för att inte ge otillåtet statsstöd.

År 2019 valde man att fastställa priserna 10 % från det föreslagna, m.a.o. i nedre delen av värderingsgaffeln. Den nya värderingen visar att det är möjligt att göra samma sak denna gång och på det sättet hålla nuvarande priser. Motiveringen till att prisen hålls på en måttlig nivå är det, att trots en hög inflation de senaste fem åren (18 %) prisutvecklingen för industritomterna har stagnerat eller rent av sjunkit i hela landskapet. Medianvärdet / m² för industritomter har sjunkit med ca 14 % från 15 €/m² till 13 €/m². I grannkommunen St. Karins är tomtpriserna mellan 14 – 20 €/m². Det betyder att nuvarande tomtpriser ligger under landskapsmedianen och att i grannkommunen är prisen nästan dubbelt högre. Efterfrågan på nya industritomter har varit svag, vilket också talar för att prisnivån inte höjs, men det är inte möjligt att sänka dem ytterligare.

Nuvarande pristabell

| Område | Planebeteckning | Byggrätt | Försäljningspris €/m ² | Förhöjning från nuvarande pris |
|-------------------|------------------|----------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Lövnäs | TY-6 | e=0.2 | 8,1 | 1,2 |
| | KTY-6 | e=0.3 | 10,8 | 1,4 |
| | KTY-8 | e=0.2 | 9,0 | 1,1 |
| | KTY-7 | e=0.3 | 10,8 | 1,4 |
| Norrbyåsen | T-5 | e=0.15 | 7,2 | 1,2 |
| | TPV ² | e=0.2 | 8,1 | 1,4 |
| | TY-8 | e=0.2 | 8,1 | 1,4 |
| | TP ² | e=0.3 | 9,9 | 1,7 |
| | T-2 | e=0.3 | 9,9 | 1,7 |
| Storäng | TY-2 | e=0.2 | 8,1 | 1,2 |
| Finbydal | TP ² | e=0.3 | 7,2 | 2,1 |
| | TY-5 | e=0.15 | 4,5 | 1,3 |
| | TPV1 | e=0.3 | 7,2 | 2,1 |
| Jonsäng | KTY-1 | e=0.2 | 9,0 | 1,1 |
| Nagu | KTY-1 | e=0.4 | 9,9 | - |

Två tomter har förbättrats och utjämnats och kommer att återgå i stadens besittning. När de senare överläts som förbättrade kommer det att beaktas i priset genom ett tilläggspris om 3 €/m². Vissa kommuner har använt 10 €/m². Den ena är en tomt i Lövnäs som arrenderats tillfälligt till förmån för broprojektet och den andra finns i Nagu vid Sjöstrandsvägen.

Överlåtelsevillkoren ändrades inte år 2019 och det föreslås nu också att grundvillkoren hålls lika, men vissa detaljer ändrar. Grundvillkoren är att tomterna arrenderas alltid i början, men innehavaren kan lösa in tomten efter att byggnadsskyldigheten är uppfylld. Byggnadsskyldigheten är sådan att 30 % av den möjliga bygggrätten skall bebyggas enligt godkända tillstånd, så att bygget skall vara påbörjat inom 3 år och färdigställt inom 5 år. Den årliga legoavgiften, som är indexbunden, utgår från 5 % av enhetspriset för de olika industriområdena.

Förändringarna i arrendeavtalet är delvist förtydligande, var innehållet är lika, men formuleringen tydligare. T.ex. punkt 3.5. hette i den tidigare versionen "Rätt att upplåta åt tredje man" var man förbjuder möjligheten att arrendera ut arrenderätten dels eller helt åt en underlegotagare. Den punkten har förväxlats med punkten 6.2 "Överlåtelse av legorätten" som betyder rätten att sälja arrenderätten helt och hållet vidare åt någon annan part. I den nya versionen är rubriken på punkt 3.5 Utarrendering i andra hand och punkt 6.3 Överlåtelse av arrenderätten vilket mer beskriver skillnaderna mellan villkorspunkterna.

Avtalsvitet ändrar från att vara ett högt engångsbelopp till ett 10 %:igt återkommande vite för varje påbörjat år tills saken är åtgärdad, t.ex. byggnadsskyldigheten är inte uppfylld. En begränsning som har lagts till är det att tomten får fritt överlåtas till en annan part först när byggskyldigheten är uppfylld. Det är samma sorts vitesnivå och tillvägagångssätt som för tomter för olika typer av boende.

Möjligheten för staden att kräva säkerheter för uppfyllande avtalsenliga skyldigheter, blir mer flexibel för både staden och arrendetagaren. Tidigare har det skötts genom en in-teckning i legorätten men i den nya mallen kan man acceptera andra typer av säkerhet. En typisk nivå för en säkerhet är ca 2-3 ggr årsarrendet.

En märkbar praktisk lättnad är slopande av kravet i arrendeavtalet om inhägnande av arrendeområdet. Att inhägna området har emellanåt upplevts svårt och t.o.m. som en stötesten. Trots att kravet slopas i arrendeavtalet, kan det finnas krav i detaljplanen på att inhägna området och även för viss typ av verksamhet som t.ex. bränsletankar.

| | |
|-----------------------|---|
| Bilaga | Arrendeavtalsmall |
| Föredragande | Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066 fornamn.efternamn@pargas.fi |
| Beslutsförslag | Bygg- och miljönämnden föreslår att stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige beslutar förnya överlåtelsevillkoren och -prisen enligt bifogad arrendeavtalsmall och nedanstående pristabell. |

| Område | Areal (m ²) | Planebeteckning | Byggrätt | Försäljningspris €/m ² | |
|--------------------------|-------------------------|------------------|----------|-----------------------------------|------|
| Lövnäs / Lehtiniemi | 75976 | TY-6 | e=0.2 | 8.1 | |
| | 58183 | KTY-6 | e=0.3 | 10.8 | |
| | *Utjämnad | 13780 | KTY-6 | e=0.3 | 13.8 |
| | | 12178 | KTY-8 | e=0.2 | 9.0 |
| | | 4280 | KTY-7 | e=0.3 | 10.8 |
| Norrbyåsen / Norrbyharju | 15859 | T-5 | e=0.15 | 7.2 | |
| | 3769 | TPV ² | e=0.2 | 8.1 | |
| | 3556 | TY-8 | e=0.2 | 8.1 | |
| | 6839 | TP ² | e=0.3 | 9.9 | |
| | 14062 | T-2 | e=0.3 | 9.9 | |
| Storäng / Isoniitty | 4873 | TY-2 | e=0.2 | 8.1 | |
| Finbydal / Finbynlaakso | 16279 | TP ² | e=0.3 | 7.2 | |
| | 3033 | TY-5 | e=0.15 | 4.5 | |
| | 30956 | TPV1 | e=0.3 | 7.2 | |
| Jonsäng / Jussinniitty | 3063 | KTY-1 | e=0.2 | 9.0 | |
| Nagu / Nauvo | 6504 | KTY-1 | e=0.4 | 9.9 | |
| | *Utjämnad | 2130 | KTY-1 | e=0.4 | 12.9 |

*Utjämnad = utjämnad plan, med filt och krossgruslager som klarar lastbil

Utjämnade tomter kan överlåtas till ovanstående värde plus ett tillägg om 3 € / m².

Överlåtelsevillkoren och prisen träder kraft fr.o.m. 1.1.2025.

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

Efter slutligt beslut: Stadsgeodeten, markanvändningsingenjören, avtalssekreteraren, lantmäterisekreteraren, företagsutvecklaren