

PARGAS STAD**PARAISTEN KAUPUNKI**

Bygg- och miljönämnden
Stadsstyrelsen
Stadsfullmäktige

Utdrag ur protokoll

Ote pöytäkirjasta

§ 138	09.10.2024
§ 278	28.10.2024
§ 17	17.03.2025

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

Bygg- och miljönämnden 09.10.2024 § 138

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 (gängse 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 byggrätten 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 inteckning 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

Stadsstyrelsen 28.10.2024 § 278

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

Bilaga Arrendeavtalsmall

Föredragande Stadsdirektör Tom Simola, tfn 050 558 2270
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige 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: Stadsgeodet DB, markanvändningsingenjör PL, avtalssekreterare JH, lantmäterisekreterare AJ, företagsutvecklare JF

Stadsfullmäktige 17.03.2025 § 17
724/10.00.02/2024

Bilaga Arrendeavtalsmall

Beslutsförslag Fullmäktige 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 i kraft fr.o.m. 1.1.2025.

Beslutet justeras omedelbart.

Beslut Förslaget godkändes.

Beslutet justerades omedelbart.

PARGAS STAD

PARAISTEN KAUPUNKI

Bygg- och miljönämnden

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige

Utdrag ur protokoll

Ote pöytäkirjasta

§ 138 09.10.2024

§ 278 28.10.2024

§ 17 17.03.2025

Delgivning

Stadsgeodet DB, markanvändningsingenjör PL, avtalssekreterare JH,
lantmäterisekreterare AJ, företagsutvecklare JF

Utdragets riktighet bestyrks
Otteen oikeaksi todistaa

18.03.2025

Pia Nedermo
förvaltningsassistent

PARGAS STAD**PARAISTEN KAUPUNKI**

Bygg- och miljönämnden

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige

Utdrag ur protokoll

Ote pöytäkirjasta

§ 138 09.10.2024

§ 278 28.10.2024

§ 17 17.03.2025

Anvisning för sökande av ändring gäller paragraferna: § 17**BESVÄRSANVISNING**

I detta beslut söks ändring genom kommunalbesvär.

Besvärsrätt

Ändring i beslutet får sökas av:

- den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) samt av
- kommunmedlemmarna.

Besvärstid

Kommunalbesvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvären ska lämnas in till besvärsmyndigheten senast under besvärstidens sista dag innan besvärsmyndigheten stänger.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet sändes, om inte något annat visas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses parten ha fått del av beslutet den tredje dagen efter att meddelandet sändes, om inte något annat visas.

En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet sju dagar efter det att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

De som saken gäller anses ha fått del av ett beslut som gäller godkännandet av en plan eller en byggnadsordning samtidigt som en kommunmedlem i enlighet med 140 § i kommunallagen anses ha fått del av beslutet.

Dagen för delfåendet räknas inte med i besvärstiden. Om den sista dagen för att anföra besvär infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får besvär anföras den första vardagen därefter.

Besvärsgrunder

Kommunalbesvär får anföras på den grunden att

- beslutet har tillkommit i oriktig ordning,
- den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter, eller
- beslutet annars strider mot lag.

Den som anför besvär ska presentera besvärsgrunderna för besvärsmyndigheten innan besvärstiden löper ut.

Besvärsmyndighet

Kommunalbesvär anförs hos Åbo förvaltningsdomstol.

Postadress: PB 32, 20101 Åbo

Besöksadress: Lasarettsgatan 2–4, Åbo

E-postadress: turku.hao[a]oikeus.fi

Faxnummer: 029 564 2414

Telefonnummer: 029 564 2400

Besvär kan också anföras hos förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Besvärens form och innehåll

Besvären ska anföras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvären ska följande anges:

- 1) det beslut i vilket ändring söks (det överklagade beslutet),
- 2) till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (yrkandena),
- 3) grunderna för yrkandena,

PARGAS STAD**PARAISTEN KAUPUNKI**

Bygg- och miljönämnden

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige

Utdrag ur protokoll

Ote pöytäkirjasta

§ 138 09.10.2024

§ 278 28.10.2024

§ 17 17.03.2025

4) vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

I besvären ska dessutom ändringssökandens namn och kontaktuppgifter uppges. Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också den personens kontaktuppgifter uppges. Om kontaktuppgifterna ändras medan besvären är anhängiga, ska de nya uppgifterna meddelas förvaltningsdomstolen utan dröjsmål.

I besvären ska också uppges postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (processadress). Om ändringssökanden har uppgett flera processadresser, kan förvaltningsdomstolen välja till vilken av dem den skickar de handlingar som hänför sig till rättegången.

Till besvären ska följande fogas:

- 1) det överklagade beslutet med besvärsanvisning,
- 2) utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa,
- 3) de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Rättegångsavgift

Hos den som inleder ett ärende som gäller ändringssökande tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med lagen om domstolsavgifter (1455/2015).

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras Pargas stads registratur.

Pargas stad, Strandvägen 28, 21600 Pargas, e-postadress: pargas[a]pargas.fi.

Protokollet görs tillgängligt i det allmänna datanätet 27.02.2025.

I besvärsanvisningen till en part ska avsändningsdatum anges:

Beslutet har delgetts parten genom ett brev som avsändes

Beslutet har delgetts parten genom ett e-postmeddelande som avsändes 18.03.2025.