

Pyhtilänkankaan asemakaava-alueen osa-alueen (Pyhtilänkangas VI) tonttien hinnoittelun ja luovutusehtojen hyväksyminen

Rakennetun ympäristön lautakunta 17.02.2022 § 32

186/10.00.02/2022

Valmistelija kaupungeedeetti Mikko Moilanen, tontti-insinööri Juhani Leinonen

Tonttien hinnoittelu

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Pyhtilänkankaan asemakaavan 24.6.2013 § 80. Kaava-alueen pinta-ala on noin 53 ha ja se rajoittuu aikaisemmin vahvistettuihin ja rakennettuihin Pyhtilä I (Ak 197) ja Pyhtilä II (Ak 212) asemakaava-alueisiin.

Asemakaavan tarkoituksena on yhdistää Raahan ja Pattijoen taajamarakenne pientalovaltaisella alueella. Pyhtilänkankaan kaava-alueella on 131 kaupungin omakotitonttia, 4 rivitalotonttia ja 3 kerros- tai toimisto/liiketonttia.

Pyhtilänkankaan uusille omakotitonteille määritellään perushinta kaupungille alueen yleissijainnin perusteella. Perushintaa korjataan tonttikohtaisesti tontin lähiympäristön ominaisuuksien perusteella.

Vuoden 2021 tonttitarjontaan luovutettiin 20 tonttia, joista 19 kpl oli AO-tonttia (erillispientalojen korttelialue) ja yksi AP-tontti (asuinpientalojen korttelialue).

Nyt luovutettavaksi tulevien tonttien osalta kunnallistekniikka on valmis kesällä 2022.

Edellisessä tonttienluovutuksessa Pyhtilänkankaan V-alueella tonttien perushinnaksi määrättiin 18,65 €/m², jota korjattiin tonttikohtaisilla tekijöillä. Tonttien hinta sidottiin maaliskuun 2021 elinkustannusindeksin pistelukuun 1999.

Nyt viimeisin saatavilla oleva elinkustannusindeksin pisteluku on joulukuun 2021 pisteluku, joka on 2049. Elinkustannusindeksillä muutettu $(2049/1999 \cdot 18,65)$ aikaisempi hintataso on muuttunut 18,65 €/m² -> 19,12 €/m².

Ottaen huomioon aikaisemmin Pyhtilänkankaalle määrätty hinnat joita on tarkistettu elinkustannusindeksin muutoksella, ehdotetaan jaettavaksi tulevien tonttien perushinnaksi 19,12 €/m².

Perushintaa korjataan tonttikohtaisesti seuraavasti:

- tontti ei rajoitu puistoon -10 %
- tontti rajoittuu yhdeltä sivulta puistoon ja yhdeltä katuun 0 %
- tontti rajoittuu yhdeltä sivulta puistoon ja kahdelta katuun -5 %
- tontti rajoittuu kahdelta sivulta puistoon ja yhdeltä katuun +5 %
- tontti rajoittuu kolmelta sivulta puistoon ja yhdeltä katuun +10 %
- tontti rajoittuu kolmelta sivulta tonttiin ja yhdeltä katuun -10 %
- rivitalotontti (AR) +50 %

Korjatut tonttikohtaiset hinnat ovat seuraavat:

tontti	Korjaus %	Käyttötarkoitus	€/m ²	Pinta-ala m ²	€/tontti
5063-4	-10	AO	17,21	897	15 436
5063-5	-10	AO	17,21	873	15 023
5063-6	0	AO	19,21	844	16 137
5061-4	0	AO	19,12	942	18 011
5061-5	-10	AO	17,21	1030	17 724
5061-6	-10	AO	17,21	951	16 365
5056-3	+5	AO	20,08	1053	21 140
5056-2	0	AO	19,12	1127	21 548
5056-1	+5	AO	20,08	1267	25 436
5057-2	+5	AO	20,08	1565	31 419
5057-1	0	AO	19,12	1536	29 368
5059-1	-10	AO	17,21	1030	17 724
5059-2	-10	AO	17,21	1027	17 673
5059-3	-10	AO	17,21	987	16 984
5059-4	-10	AO	17,21	1122	19 307
5059-6	-10	AO	17,21	1091	18 774
5059-5	+50	AR	26,86	5349	153 409
17 KPL				22 691	471 479

Tonttien luovutusehdot

Tontit luovutetaan kaupungin tavanomaisten luovutusehtojen mukaisesti:

- tontit luovutetaan joko myymällä tai vuokraamalla.
- vuokra-aika 50 vuotta ja tontin vuosivuokra 4,5 % tontin hinnasta.
- vuokralainen voi vuokra-aikana halutessaan ostaa tontin ostoajankohdan käyvän hinnan mukaisella kauppahinnalla.
- tontin hinta ja vuokra sidotaan joulukuun 2021 elinkustannusindeksin pistelukuun 2049.
- tontin luovutuskirjaan (kauppakirja tai vuokrasopimus) otetaan ehto tontin rakentamisvelvollisuudesta. AO-tonteilla rakentamisvelvollisuus on 3 vuoden aikana asemakaavan mukainen uudisrakennus, ja AR-tontilla rakentamisvelvollisuus on kolmen vuoden aikana vähintään 65 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Liitteet	<p>Kartta, Pyhtiläkangas VI -alueen tonttikohtainen hinta €/m²</p> <p>Ehdotus kauppakirjaksi</p> <p>Ehdotus maanvuokrasopimukseksi</p>
Esittelijä	Tekninen johtaja Vimpari Jarkko
Päätösesitys	<p>Hyväksytään Pyhtiläkangas VI -alueen perushinnaksi 19,12 €/m² ja tonttikohtaiset korjatut hinnat liitteenä 1 olevan tonttihintakartan mukaisesti.</p> <p>Hyväksytään kauppakirja liitteen 2 mukaisena.</p> <p>Hyväksytään maanvuokrasopimus liitteen 3 mukaisena.</p> <p>Valtuutetaan tekninen johtaja, kaupungingeodeetti ja maankäyttöinsinööri allekirjoittamaan kauppakirjat ja vuokrasopimukset.</p> <p>Ilmoitetaan tontit julkisesti haettaviksi ja valitaan tontin saajat tarvittaessa arpomalla. Tonttihaun jälkeen vapaaksi jääneet tontit luovutetaan hakemusjärjestyksessä.</p> <p>Tonttien luovutusehdot:</p> <p>Tontit luovutetaan joko myymällä tai vuokraamalla.</p> <p>Vuokra-aika 50 vuotta ja tontin vuosivuokra 4,5 % tontin hinnasta.</p> <p>Vuokralainen voi vuokra-aikana halutessaan ostaa tontin ostoajankohdan käyvän hinnan mukaisella kauppahinnalla</p> <p>Tontin hinta ja vuokra sidotaan joulukuun 2021 elinkustannusindeksin pistelukuun 2049.</p> <p>Tontin luovutuskirjaan (kauppakirja tai vuokrasopimus) otetaan ehto tontin rakentamisvelvollisuudesta. AO-tonteilla rakentamisvelvollisuus vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta on 3 vuoden aikana asemakaavan mukainen uudisrakennus ja AR-tontilla rakentamisvelvollisuus on vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta kolmen vuoden aikana vähintään 65 % kaavan mukaisesta tontin rakennusoikeudesta.</p>
Päätös	<p>Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle edellä esitetyn päätösesityksen.</p> <p>Lautakunta hyväksyi esityksen.</p>