

Kaupungin omistamien Y- ja E-tonttien myyntihinnoittelun perusteet

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 270

Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén

Valmistelija/ lisätietojen antaja:

mitta- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela, puh. 044 5533 421
tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Kaupungin taholta tapahtuva tonttien tarjonta edellyttää nykyisellään tonttimarkkinoilla ketterää myyntivalmiutta mm. yleiseen kaupunkilaisia palvelevaan tarpeeseen tarjottavien tonttien suhteen. Näitä ovat mm. julkisten palvelujen Y- tai yhdyskuntaa palvelevien toimintojen E-käyttötarkoitukseen esim. sähkön tai lämmön tuottamiseen varatut tontit, joita on aikaisemmin kysytty lähinnä omaan palvelutuotantoon.

Nykyisessä ainoastaan yksityiseltä taholta tulevassa kysynnässä ratkaisevaa on mm. tarkoitukseen soveltuus ja selvä myyntihinta.

Kaupungilla ei ole vahvistettuja myyntiperusteita eikä sen mukaisia yksikkömyyntihintoja asemakaavassa Y- ja E-käyttötarkoitukseen varattujen tonttien luovuttamisesta.

ET- (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue) merkinnällä osoitetaan yhdyskuntaa palvelevien rakennusten ja laitosten kuten voimaloiden, vedenottamoiden, jätteidenkäsittelylaitosten, palo- ja pelastusasemien käyttötarkoituksen varattujen tonttien sijainti. EN- (energiahuollon alue) käyttötarkoituksella osoitetaan energiantuotanto- ja muuntamoalueet. Tämän käyttötarkoituksen tonteilla ei ole hankintaperusteena toteutettava rakennusoikeus vaan toiminnallinen ympäristöä palveleva tarve ja sen mukainen tontin käyttäminen.

Kaupungin asemakaavassa rakentamiseen varattujen tonttien laskennallinen arvo jakautuu puolet maanarvoon ja toinen puoli rakennusoikeuteen. Aikaisemmin 5.9.2011§ 56 kaupunginvaltuusto on päättänyt yleiseksi yritys- ja teollisuuskäyttötarkoitukseen varattujen tonttien myyntiperusteeksi 15 €/kem². Tästä käyttötarkoituksesta johdettuna, ja suuruusluokkana perusteltuna hintana, ilman rakennusoikeutta voidaan pitää 7,5 €/tontti-m².

Y- (yleisten rakennusten korttelialue) merkinnällä osoitetaan yleiseen yhdyskuntaa palvelevien rakennusten toimintaa kuten koulun, sosiaali- tai terveydenhuollon, kirjaston, kunnan hallintoon liittyvää tai hoivapalveluihin liittyvää toimintaa missä pääasiallinen vastuu on muilla kuin asukkailla, missä on usein lisäksi S- (sosiaalinen toiminta).

Näihin tarkoitettuja asemakaavan mukaisia Y-varauksia on toteutumattomina pääsääntöisesti jokaisessa kaupunginosassa. Tällä hetkellä juuri näille on markkinoilla yksityisten toimijoiden taholta

lisääntynyttä kysyntää, mutta ei vahvistettua myyntiperustetta ja yksikkömyyntihintaa.

Tonttien myyntiperusteita koskevan päätöksen 5.9.2011§ 56 mukaisesti Keski-Nummen yritysalueella on rakennusoikeudellisen TY-tonttien myyntihinnaksi vahvistettu 20 €/kem², mikä osoittaa asemakaavassa muuhun kuin asumiseen ja lähinnä palveluihin tarkoitettujen tonttien hintatasoa. Y-tonttien palveluluonteen vuoksi näillä on samankaltainen palvelutarkoitus kuin TY-tonteilla ja tätä rakennusoikeusperusteista hinnoittelua on perusteltua käyttää lähtökohtana myös Y-käyttötarkoitukseen varatuille tonteille.

Taloudelliset vaikutukset
+ markkinakysynnän mukainen myyntitulo

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle hyväksyttäväksi,

1) yleisten rakennusten Y- ja sosiaaliseen toimintaan tarkoitettujen YS-tonttien rakennusoikeuspohjaisen ja siihen perustuvan 20 €/kem² myyntihinnan hyväksymistä.

2) yhdyskuntateknisiä laitteita ET- ja energiahuollon EN- toimintaan tarkoitettujen ja kaupungin teknistä toiminnallisuutta tarkoituksenmukaisuusperusteisesti palvelevien tonttien myyntihinnaksi 7,5 €/tontti-m².

Tämän pykälän osalta asia tarkastetaan kokouksessa.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti ehdotuksen mukaan yksimielisesti.

Täytäntöönpano: kaupunginvaltuusto