

Vanhan Varvin alueen hinnoittelu- ja luovutusperiaatteet

Aikaisemmat käsittelyt:

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 07.11.2022 § 107

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 20.05.2024 § 75

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 17.06.2024 § 83

Valmistelija Kaupungeingeodeetti Matti Kivistö

Valmistelua tukevassa työryhmässä on ollut kaupunginjohtaja Stina Mattila, hallintojohtaja Ben Weizmann, kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg.

Vanhan Varvin alueen loma-asuntotonttien vuokrasopimukset ovat päättyneet alunperin 31.12.2017. Sopimuksia on jatkettu kaupunginhallituksen päätöksillä entisin ehdoin 31.12.2024 saakka.

Uuden kaavan myötä nykyisin loma-asuntokäytössä olevan alueen käyttötarkoitus on muuttumassa asuinpientalojen (AP) alueeksi ja perinnekorttelialueeksi (YP). AP-korttelialueelle saa sijoittaa korkeintaan kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. YP-korttelialueelle voidaan sijoittaa alueen kulttuuri-, maisema- ja rakennusperintöarvot huomioivaa museo-, seurakunta-, palvelu-, harrastus- ja työpajatoimintaa sekä asumista. Alueelle on laadittu tonttijako, jonka perusteella vuokra-alueet on muutettu tonteiksi ja niille on laskettu tarkka pinta-ala.

Tässä yhteydessä on tarkoituksenmukaista hinnoitella myös myöhemmin luovutettavaksi tulevat tontit (107-17-1 ja kortteli 108-3), koska niiden hinnoittelun tulee olla linjassa Vanhan Varvin hinnoittelun kanssa.

Nykyisten vuokralaisten asema

Varvin alue on ollut loma-asuntokäytössä pitkään. Vanhimmat sopimukset ovat ainakin 1920-luvulta. Tällä hetkellä voimassa olevat vuokrasopimukset on allekirjoitettu 1990-luvun alkupuolella ja silloinkin sopimukset allekirjoitettiin entisen vuokralaisen kanssa.

Voimassa olevan vuokrasopimuksen 3 §:n mukaan "vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, sikäli kun se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen loma-asuntotarkoitukseen".

Vanhan Varvin alueen käyttötarkoitus on nyt muuttumassa, joten vuokralaisilla ei siten vuokrasopimuksen 3 §:n perusteella ole etuoikeutta vuokrasopimuksen jatkamiseen.

Kuten Morsiussaassa, myös Vanhan Varvin alueella päätöksentekohetkellä vuokralle olleille vuokralaisille on syytä antaa

ensisijainen mahdollisuus tonttinsa vuokraamiseen tai ostamiseen.

Vuokrasopimuksen 4 §:n mukaan, kun vuokrasuhde päättyy, on kaupunki velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokramiehen rakennukset.

Kaupungin maapoliittinen ohjelma

Kaupunginvaltuuston 14.6.2021 § 61 hyväksymässä Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittisessa ohjelmassa vuosille 2021-2024 (MASTO 2021-2024) maapoliitiikan tavoitteena on mm.

"Varmistamme kaupungin maaomaisuuden kohtuullisen tuoton ja kaupungin omassa käytössä olevien maa-alueiden tehokkaan käytön." Edelleen em. ohjelman mukaan *"Luomme edellytykset laajalla asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen kirjolle"*.

Maapoliitiikan tavoitteena mainittu *"Luomme edellytykset laajalle asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen kirjolle"*.

Saman toteuttamisohjelman kohdassa tontin luovutuksen osalta mainitaan: *"Sovellamme yhdenvertaisia, avoimia, oikeudenmukaisia ja ennakoivia käytäntöjä tonttien luovutuksessa ja vuokra- sekä myyntisopimusten laadinnassa"*.

Hinnoittelusta ohjelmassa todetaan, että *"Tuemme maavuokrien ja myyntitulojen oikealla hinnoittelulla palveluiden järjestämismahdollisuuksia ja "Tontteja luovutetaan pääsääntöisesti vyöhykehinnoitteluun perustuen. Erytistapauksissa muunkinlainen hinnoittelu on mahdollinen (esim. arvoalueet, erityisasuminen) "*.

Luovutusmuoto, yleistä

Omakotirakentamiseen tarkoitettujen tonttien saajat voivat pääsääntöisesti valita, haluavatko he ostaa vai vuokrata kaupungilta saamansa tontin. Yhtiömuotoisen rakentamisen mahdollistavilla tonteilla (AP) myynti on ollut pitkään ainoa luovutusmuoto, mutta tällä hetkellä myös vuokraus on mahdollista. Tontin ostaja tai vuokraaja sitoutuu kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoituksella rakentamaan tontille kahden vuoden kuluessa asemakaavan mukaisen omakotitalon.

Kaupunki on vuonna 2012 päättänyt, että loma-asuntotarkoitukseen vuokrattuja alueita ei myydä.

Luovutushinta ja vuokraprosentti, yleistä

Varvin läheisyydessä sijaitsevan Morsiussaaren tapaus muistuttaa pitkälti Varvin tilannetta. Morsiussaaren muututtua asemakaavan myötä loma-asumisesta omakotiasumiseen, pyydettiin kahdelta ulkopuoliselta asiantuntijalta arviot alueen tonttien arvoista. Morsiussaaren hinnoittelu on saanut lainvoiman, joten samaa hintatasoa voidaan pitää Varvissa käytettävän hinnoittelun vertailukohtana.

Vertailun vuoksi todettakoon, että tällä hetkellä kaupunki myy tontteja Puntuksen alueelta 41,37 euroa/m² hinnalla. Asuntomessualueen

ei-rantaan rajoittuvien tonttien hinta on 51,18 euroa/m². Rantaan rajoittuvia asuntotontteja kaupungilla ei ole tarjolla. Yhtiömuotoiseen rakentamiseen tarkoitettujen AP-tonttien hintana on käytetty alueen omakotitalotontin hintaa 1,5-kertaisena.

Vuokraprosentti on kaupungin luovuttamilla tonteilla 5 %. Vuokra-aika omakotirakentamiseen tulee olla 40-50 vuotta.

Vuokrasopimuksissa on vapaa siirto-oikeus, joka tarkoittaa, että vuokrasopimus on vapaasti luovutettavissa ilman vuokranantajan suostumusta ja tällöin vuokraoikeus on myös kiinnityskelpoinen.

Tontin arvolle ei ole merkitystä sillä, käytetäänkö tonttia vakituiseen asumiseen vai loma-asuntona. Maan arvon alueella määrittää asemakaavan mukainen käyttötarkoitus.

Varvin alueen vuokralaisia on kuultu kirjallisesti.

Oheisaineisto

Kannanotot

Hinnoittelun lähtökohtia, vertailu Morsiussaareen

Maanmittauslaitoksen kahden eri tutkimuksen mukaan rantatontit ovat Pohjanmaalla keskimäärin 2 - 2,33 kertaa mannertonttia kalliimmat.

Morsiussaareessa tonttihinnoittelussa käytettiin kahden ulkopuolisen asiantuntijan arvioita, jotka perustuivat osittain messualueen vuoden 2010 hinnoitteluun ja lisäksi alueella toteutuneisiin rantaan rajoittumattomien kiinteistökauppojen hintoihin. Molemmat asiantuntijat olivat arvioissaan päätyneet käyttämään laskennan lähtöarvona noin 70 euroa/m².

Hinnoittelupäätöksessä rantaan rajoittuvilla tonteilla hinta oli 65 euroa/m² ja sisämaan tonteilla 40 euroa/m². Em. hintoja käytettiin 1200 m²:iin asti. Sen yli mennyt pinta-ala hinnoiteltiin pääsääntöisesti 2 euroa/m².

Verrattaessa Morsiussaaren aluetta Vanhan Varvin alueeseen, voidaan suurimpana erona todeta vesijätön laajuus. Erityisesti Morsiussaaren länsirannalla on matalaa vesijättöaluetta runsaasti. Vanhan Varvin alueella ongelmana on merenlahden ruohottuminen.

Asianosaisten kuulemisessa tuotiin esille toive, että Vanhan Varvin aluetta varrattaisiin vuokrien osalta Sannanrannan vuokriin. Sannanrannan alueella ei ole asemakaavaa, joka sallisi pysyvän asumisen eikä vuokra-alueilla ole juurikaan lisärakennusoikeutta. Alueen eivät siten ole vertailukelpoisia.

Kaavamerkinnot ja rakennusoikeus

Morsiussaareessa asemakaavamerkintä on AO (Erillispientalojen korttelialue). Kaikilla tonteilla sijainnista ja koosta riippumatta on rakennusoikeutta 300 kem².

Vanhan Varvin alueella asemakaavamerkintä on AP tai YP. Rakennusoikeus on merkitty tonttitehokkuutena (e-luku), joka on AP-korttelissa 0,30 ja YP-korttelissa 0,15. Tämä tarkoittaa, että Varvin tonteilla rakennusoikeus on merkittävästi suurempi kuin Morsiussaassa.

AP-kaavamerkintä mahdollistaa yhtiömuotoisen rakentamisen, jonka hintana kaupunki on käyttänyt omakotitontin hintaa 1,5-kertaisena.

Morsiussaaren asemakaavassa on merkintä, joka mahdollistaa nykyisten lomarakennusten ylläpidon ja korjaamisen. Tonttien voitiin katsoa olevan rakennettu asemakaavan mukaisesti, vaikka rakennus olisi vain kesäkäytössä oleva loma-asunto.

Vanhan Varvin asemakaavassa vastaavaa merkintää ei ole. Tämä mahdollistaa esimerkiksi rakentamiskehotuksen käyttämisen, mikäli tonttia ei ole rakennettu asemakaavan mukaisesti.

Yksikköhinta AP-tontit

Valmistelija ehdottaa, että hinnoittelun lähtökohdaksi otetaan kaupungin käyttämä Puntuksen alueen sisämaan tontin hinta 41,37 euroa/m². Kaupungin soveltamaa 1,5-kertaista hinnoittelua käyttäen AP-tonttien neliöhinnaksi saadaan 62,05 euroa/m². Tätä hintaa käytetään siten jaettavaksi tulevassa sisämaan korttelissa 108-3. Vanhan Varvin AP-tontit rajoittuvat rantaan, joka nostaa tontin arvoa. Hinnoittelun pohjana esitetään käytettäväksi 70 euroa/m².

Tontti 107-17-1 ei rajoitu rantaan, mutta tontilta on merinäköala, joten AP-tontin hintaa ehdotetaan korotettavan 10 %:lla.

Yksikköhinta YP-tontit

Vanhan Varvin YP-tontit eivät ole Y-alkuisesta merkinnästään huolimatta perinteisiä yleisten rakennusten tontteja, koska niitä ei ole tarkoitettu yleiseen käyttöön, kuten mm. koulutontit. Siksi hinnoittelussa lähdetään normaalista yksityiseen käyttöön tarkoitettuun AP-tontista. YP-tonttien 107-17-7, 107-19-1 ja 17-19-2 lähtöhinnaksi valmistelija ehdottaa 90 % rantaan rajoittuvan AP-tontin hinnasta eli 63 euroa/m². Perusteluna hinnalle on, että vaikka tontteja on mahdollista käyttää asuinpienitalon rakentamiseen, on niiden rakentaminen rajoitetumpaa asemakaavan määräysten vuoksi.

Sisämaassa sijaitsevan YP-korttelin 107-18 hinnaksi ehdotetaan 80 % sisämaan AP-tontin hinnasta eli 50 euroa/m².

Korjaustekijät

Tonttien lähtöarvoa voidaan korjata useilla korjaustekijöitä, joista merkittävimmät ovat vesijätön laajuus, rannan laatu, avautumisilmansuunta ja vapaa näkymä. Myös tuulisuuden, rantaviivan pituuden, naapureiden läheisyyden, luonnonkauneuden, uimakelpoisuuden, rantautumismahdollisuuden ym. voidaan katsoa vaikuttavan tonttien hinnoitteluun. Jotkin tekijät korreloivat toisiaan, kuten ilman-

suunta, tuulisuus ja rantamatalan laatu. Kaikkien korjaustekijöiden todellisen merkityksen osuus tontin arvosta on erittäin vaikea todeta tilastollisesti. Lisäksi moneen tekijään vaikuttaa henkilökohtainen mieltymys. Sen vuoksi ehdotetaan käytettäväksi neljää korjaustekijää, jotka ovat varsin helposti todettavissa ja joiden vaikutuksesta tontin hintaan on tieteellistä tutkimustietoa: vesijätö, rantamatala, avautumisilmansuunta ja näkymän pituus. Vesijätö ja rantamatala ehdotetaan yhdistettäväksi.

Vesijätön laajuus alentaa tontin arvoa erään tutkimuksen mukaan enimmillään 24 %. Rantamatalan laatu vaikuttaa tutkimusten mukaan enimmillään +/- 15 %. Varvin alueella vesijätön määrä on suhteellisen vähäinen, mutta alueen rakennettavuus on joillain tonteilla huono maaperän pehmeuden vuoksi.

Asemakaavassa on osoitettu tulvavaaravyöhyke (va ja va-1), joiden alueella rakentaminen on rajoitettua tai täysin kiellettyä. Tulvavaara-alue lasketaan kuitenkin mukaan tontin rakennusoikeuteen.

Länsirannan tonteille ehdotetaan -10 %:n alennusta.

Avautumisilmansuunnan on tutkimusten mukaan todettu vaikuttavan tontin hintaan – 10 % - + 15 %:n välillä. Varvin tonteista suurin osa sijoittuu länsirannalle, joten niiden kohdalla ilmansuunta on tasapuolinen. Pohjoiskärjen tonteilla ilmansuunta avautuu useaan suuntaan, mutta toisaalta kärki on alttiina pohjoistuulelle. Tästä ei siten ehdoteta korjauksia.

Pitkän vapaan vesistönäkymän arvoa korottava vaikutus on tutkimusten mukaan 10 – 16 %. Varvin länsirannan tonteilla on lyhin näkymä. Tontit ovat kuitenkin vertailukelpoisia keskenään. Pohjoiskärjen tonteilta sen sijaan on pitkä vapaa näkymä, joten niille ehdotetaan + 15 %:n korotusta yksikköhintaan.

Niillä tonteilla, joilla on suojeltava rakennus tai muinaismuisto, hintaa alennetaan – 10 %:lla, koska asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden hyödyntäminen on rajoitettua. Alennus ei ole kuitenkaan enempää kuin 10%, vaikka tontilla olisi sekä suojeltava rakennus että muinaismuisto.

Tonttien luovutushinnat

Edellä mainituilla perusteilla ja korjaustekijät huomioiden vuokra-alueiden / tonttien hinnat muodostuvat seuraaviksi:

V3101 / 107-17-4	126 189 euroa
V3101 / 107-18-xx	305 276 euroa
V3102 / 107-17-5	148 617 euroa
V3103 / 107-17-6	74 277 euroa
V3104 / 107-17-7	110 678 euroa
V3105 / 107-19-2	204 139 euroa
V3106 / 107-19-1	281 601 euroa

Myöhemmin luovutettavien tonttien hinnoiksi tulevat seuraaviksi:

107-17-1	177 034 euroa
----------	---------------

Hinnat sidotaan elinkustannusindeksin (1951:10=100) vuoden 2023 keski-indeksiin siten, että myyntihintaa tarkistetaan vuosittain tammikuussa edellisen vuoden keski-indeksin mukaan.

Liite A Hintakartta

Luovutusmuoto

Kaikkien Vanhan Varvin tonttien luovutusmuodoksi esitetään vaihtoehtoisesti vuokrausta tai myyntiä vuokralaisen toiveen mukaan. Vuosivuokraksi esitetään 5% myyntihinnasta. Vuokra-aika tulisi olemaan 40-50 vuotta ja vuokratontti olisi mahdollista lunastaa omaksi kesken vuokrakauden. Maksettua vuokraa ei hyvitetä kauppahinnassa.

Mikäli nykyinen vuokralainen ei halua ostaa tai vuokrata tonttia, kaupunki lunastaa tontille jäävät rakennukset niiden teknisestä arvosta ja tontti laitetaan vapaasti haettavaksi.

Tekninen arvo on eräs rakennusarvioinnissa käytettävistä arvolajeista, jossa rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen teknisen kulumisen aiheuttama poisto sekä lisätään peruskorjausten sille tuottama arvon lisäys. Teknisen nykyarvon määrittäminen vaatii asiantuntija-arviota. Arviointi suoritetaan mahdollisen lunastuksen tullessa ajankohtaiseksi.

Kaupunginjohtaja Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää kuulla Vanhan Varvin vuokralaisia edellä mainituista hinnoittelu- ja luovutusperiaatteista.

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 400
1053/10.00.02/2022

Valmistelija Kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Konserni- ja kaupunkikehitys jaosto on aiemmin 7.11.2022 § 107 ja 20.5.2024 § 75 käsitellyt Varvin alueen hinnoittelu- ja luovutusperiaatteita.

Vuokralaisia on kuultu jaoston käsittelyn 17.6.2024 § 83 perusteella kesällä 2024 ja saadut vastaukset sekä palautteet ovat oheisaineistona.

Kuulemisen perusteella konserni- ja kaupunkikehitysjaostossa 17.06.2024 esitettyä hinnoittelua pidetään kohtuuttomana. Erityisesti on nostettu esille alueen länsirannan tonttien huono maaperä rakennettavuuden kannalta, Vikånlahden ruohottuminen ja sen seurauksena tapahtuva huono virkistysarvo. Lisäksi erityisesti YP-

tonttien hintaa pyydetään alentamaan, koska niiden rakentamista rajoitetaan asemakaavassa merkittävästi ja lisäksi suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Oheisaineisto

Kuulemiset

Useisiin kuulemisissa esille tuotuihin seikkoihin on annettu perusteltu selvitys jo Konserni- ja kaupunkikehitysjaoston 16.06.2024 valmistelussa.

Kuulemisen seurauksena esitetään kuitenkin hinnoitteluun seuraavia muutoksia:

- asemakaavassa tulvavaara-alueeksi (va ja va-1) merkityt alueet hinnoitellaan 50 % tontin asemakaavan mukaisesta hinnasta.
- rakennusalan ulkopuolinen alue hinnoitellaan 50 % asemakaavan mukaisesta hinnasta.
- mikäli tontin rakennusosalalla sijaitsee merkittävä osa asemakaavassa muinaisjäännökselle (sm) osoitetusta alueesta sekä suojeltava rakennus, tontin hintaan esitetään -20%:n alennusta.

Muilta osin hinnoittelun perusteisiin ja periaatteisiin ei esitetä muutoksia.

Valmistelijan esitys Vanhan Varvin vuokra-alueiden hinnoitteluksi on:

AP-tontit:

- rantaan rajoittuva tontti 70 euroa/m²,
- rakennusalan ulkopuolinen alue ja tulvavaara-alue 35 euroa/m²

YP-tontit:

- rantaan rajoittuva 63 euroa/m²
- rakennusalan ulkopuolinen alue 31,5 euroa/m²
- sisämaan tontti 50 euroa/m²
- rakennusalan ulkopuolinen alue 25 euroa/m²

Perushinnat ovat siten:

<u>Vuokra-alue-tunnus (tontti)</u>	<u>Euroa</u>
V3101 (107-17-4)	126 000
V3101 (107-18)	230 025
V3102 (107-17-5)	128 940
V3103 (107-17-6)	69 580
V3104 (107-17-7)	119 448
V3105 (107-19-2)	133 749
V3106 (107-19-1)	223 902

Perushintaan esitetään seuraavia korjaustekijöitä:

- vuokra-alueella sijaitseva suojeltu rakennus -10% / rakennus
- rakennusosalalla sijaitseva muinaisjäännös -10% / muinaisjäännös
- rantamatala -10%
- pitkä vapaa vesistönäkymä +15%

Mikäli vuokra-alueella on useita korjaustekijöitä, korjausprosenttien yhteenlaskettu määrä lisätään tai vähennetään perushinnasta.

Korjaustekijät ovat siten kohteittain:

<u>Vuokra-alue-tunnus (tontti)</u>	<u>korjaus-%</u>
V3101 (107-17-4)	-10%
V3101 (107-18)	-20%
V3102 (107-17-5)	-10%
V3103 (107-17-6)	-10%
V3104 (107-17-7)	-40%
V3105 (107-19-2)	+15%
V3106 (107-19-1)	-5%

Korjausten jälkeen vuokra-alueiden lopullisiksi hinnoiksi esitetään:

V3101 (107-17-4)	113 400 euroa
V3101 (107-18)	184 020 euroa
V3102 (107-17-5)	116 046 euroa
V3103 (107-17-6)	62 622 euroa
V3104 (107-17-7)	71 669 euroa
V3105 (107-19-2)	153 811 euroa
V3106 (107-19-1)	212 707 euroa

Mikäli tontteja jaetaan pienempiin osiin, käytetään hinnoittelussa edellä esitettyjä periaatteita ottaen huomioon, miten esim. suojellut rakennukset sijoittuvat tonteille.

Kaupungin erikseen luovutettaviksi tulevien tonttien hinnoiksi esitetään:

107-17-1 177 873 euroa. Hinnassa on huomioitu tulvavaara-alueen hintana -50% rakennusalan hinnasta (68,25 euroa/m²).

108-3-xx 184 288 euroa (62,05 euroa/m²).

Hinnat esitetään sidottavaksi elinkustannusindeksin (1951:10=100) vuoden 2023 keski-indeksiin siten, että hintaa tarkistetaan vuosittain tammikuussa edellisen vuoden keski-indeksin mukaan myös siltä ajalta, kun päätös mahdollisesti on valitusprosessissa.

Liite A Hintakartta

Luovutusmuoto

Kaikkien Vanhan Varvin tonttien luovutusmuodoksi esitetään vaihtoehtoisesti vuokrausta tai myyntiä vuokralaisen toiveen mukaan. Vuosivuokraksi esitetään 5% myyntihinnasta. Vuokra-aika 40 vuotta ja vuokratontti on mahdollista lunastaa omaksi myös kesken vuokratuon. Maksettua vuokraa ei hyvitetä kauppahinnassa.

Mikäli nykyinen vuokralainen ei halua ostaa tai vuokrata tonttia, kaupunki lunastaa tontille jäävät rakennuksen niiden teknisestä nykyarvosta ja tontti laitetaan vapaasti haettavaksi.

Teknisen nykyarvon määrittämiseen käytetään ulkopuolista asiantuntijaa.

Rakentamisvelvollisuus

Kaupungin yleisesti käyttämissä vuokrasopimuksissa ja kauppakirjoissa on kohta, jonka mukaan vuokralaisen tai ostajan on rakennettava tontti kahden vuoden kuluessa.

Vanhan Varvin osalta voidaan todeta, että AP-tontteja ei ole rakennettu asemakaavan mukaisesti, mutta niillä olevia huviloita voi kunnostaa ja ylläpitää. Erityisesti nykyisten vuokralaisten jatkaessa olisi kohtuutonta vaatia, että alueet tulisi rakentaa asemakaavan mukaisesti. Niissä tapauksissa, kun alueen nykyinen haltija ei halua vuokrata tai ostaa, rakentamisvelvollisuus voidaan ottaa luovutuskirjaan.

YP-tonttien voidaan tulkita olevan jo tällä hetkellä rakennettu asemakaavan mukaisesti, vaikka rakennusoikeutta on vielä käytettävissä.

Asian aikaisemmat käsittelyt oheisaineistona.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuuston päätettäväksi, että:

- 1 Vanhan varvin rantaan rajoittuvien AP tonttien rakennusalan lähtöhintana käytetään 70 euroa/m².
- 2 Vanhan Varvin YP-tonttien rakennusalan yksikköhintana käytetään 63 euroa/m².
- 3 YP-korttelin 107-18 tonttien rakennusalan yksikköhintana käytetään 50 euroa/m².
- 4 Rakennusalan ulkopuolisen alueen hinta edellä 1-3 kohdissa mainitussa tapauksessa on 50% rakennusalan yksikköhinnasta.
- 5 Perushintaa korjataan erillisen taulukon mukaan rantamatalan (-10%), vapaan vesistönäkymän (+15%), suojellun rakennuksen (-10% / rakennus) ja rakennusosalalla sijaitsevan muinaisjäännöksen (-10 %) perusteella. Kokonaiskorjaus muodostuu prosenttien muodostamasta summasta.
- 6 Luovutusmuoto kaikilla vanhoilla vuokra-alueilla on vuokraus tai myynti. Vuokra on 5% myyntihinnasta, vuokra-aika 40 vuotta.
- 7 Tontin 107-17-1 myyntihintana käytetään 177 873 euroa ja korttelin 108-3 myyntihintana käytetään 184 288 euroa. Mahdollisesta vuokrausmahdollisuudesta päätetään erikseen.
- 8 Vuokran suuruutta ja tonttien myyntihintoja tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksen perusteella myös mahdollisen valitusprosessin aikana.
- 9 Päätöksentekohetken (kaupunginvaltuuston

päätöspäivämäärä) vuokralaisille annetaan etuoikeus tonttien ostamiseen ja vuokraamiseen. Ellei vuokralainen halua käyttää etuoikeuttaan, tontti laitetaan vapaasti haettavaksi.

- 10 Siinä tapauksessa, että alueen nykyinen vuokralainen ei halua käyttää etuoikeuttaan vuokrasopimuksen uusimiseen tai tontin ostamiseen, uudella vuokraajalla tai ostajalla on velvollisuus rakentaa tontti asemakaavan mukaisesti kahden vuoden kuluessa.
- 11 vuokrasopimukset ovat vapaasti siirrettävissä.
- 12 Vuokralaisella on mahdollisuus vuokra-aikana ostaa tontti omakseen ostohetkellä voimassa olevalla tonttihinnalla. Maksettua vuokraa ei hyvitetä kauppahintaa määritettäessä.
- 13 Vuokrasopimuksen päättyessä kaupunki lunastaa vuokralaisen rakennukset niiden teknisestä nykyarvosta vuokrasopimukseen erikseen kirjattavilla ehdoilla.

Käsittely

Jäsen Nurmi esitti, että asia palautetaan uuteen valmisteluun. Jäsenet Ojala, Koljonen, Teerikangas ja Puurula kannattivat esitystä.

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys puheenjohtaja esitti, että asiassa suoritetaan äänestys.

Äänestys

Suoritettussa äänestyksessä käsittelyn jatkaminen sai kuusi (6) ääntä ja palautusesitys sai kuusi (6) ääntä. Puheenjohtajan äänellä käsittelyä päätettiin jatkaa.

Liite B Äänestyslista

Käsittely

Jatketun käsittelyn aikana ei tehty esityksiä.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.