

Prissättnings- och överlåtelseprinciperna för Gamla Varvets område

Tidigare behandlingar:

Koncern- och stadsutvecklingssektionen 07.11.2022 § 107

Koncern- och stadsutvecklingssektionen 20.05.2024 § 75

Koncern- och stadsutvecklingssektionen 17.06.2024 § 83

Beredning Stadsgeodet Matti Kivistö

Arbetsgruppen till stöd för beredningen bestod av stadsdirektör Stina Mattila, förvaltningsdirektör Ben Weizmann, stadsmiljödirektör Nina Kujala och stadsplaneringschef Päivi Cainberg.

Arrendeavtalen för fritidsbostadstomterna på Gamla Varvets område har ursprungligen gått ut 31.12.2017. Avtalen har förlängts med stadsstyrelsens beslut enligt tidigare villkor fram till 31.12.2024.

I och med den nya planen kommer användningsändamålet för området, som nu används för fritidsboende, att ändras till kvartersområde för småhus (AP) och kvartersområde med traditionsmiljö (YP). På AP-kvartersområdet får placeras bostadshus med högst två bostäder. På YP-kvartersområdet får placeras boende samt musei-, församlings-, service-, hobby- och verkstadsfunktioner som beaktar områdets kultur- och landskapliga värden och arkitektoniska arv. För området har utarbetats en tomtindelning på basis av vilken arrendeområden har ändrats till tomter och exakta ytor har beräknats för dem.

I det här sambandet är det ändamålsenligt att prissätta även tomterna som överläts senare (107-17-1 och kvarter 108-3), eftersom prissättningen av dem ska stå i linje med prissättningen av Gamla Varvet.

Nuvarande arrendatorers ställning

Varvets område har redan länge använts för fritidsboende. De äldsta avtalen går tillbaka åtminstone till 1920-talet. De arrendeavtal som nu är i kraft har undertecknats i början på 1990-talet och då undertecknades av tidigare arrendator.

Enligt 3 § i gällande arrendeavtal har arrendatorn vid utgången av arrendeperioden företrädesrätt att på nytt arrendera tomten om tomten arrenderas ut på nytt för likadant fritidsboendeändamål.

Gamla Varvets användningsändamål kommer nu att ändras, därför har arrendatorerna inte längre rätt att med stöd av arrendeavtalets 3 § företrädesrätt att förlänga arrendeavtalet. På samma sätt som på Brudskär är det skäl att ge arrendatorerna som vid tidpunkten för beslutsfattandet har arrenderat en tomt på Gamla Varvets område företrädesrätt att arrendera eller köpa den ifrågavarande tomten.

Enligt 4 § i arrendeavtalet är staden skyldig att lösa ut arrendatorns byggnader på tomten när arrendeavtalet upphör.

Stadens markpolitiska program

I det av stadsfullmäktige 14.6.2021 § 61 godkända Karlebys program för markanvändning och bostadspolitik 2021–2024 (MASTO 2021–2024) ingår i markpolitikens mål bl.a. att *"Vi säkerställer en rimlig avkastning på stadens markegendom och en effektiv användning av markområdena som används av staden."* Det står vidare i programmet att *"Vi skapar förutsättningar för ett brett utbud av bostadsområden och boendialternativ"*.

Som markpolitikens mål nämns *"Vi skapar förutsättningar för ett brett utbud av bostadsområden och boendialternativ"*.

I samma verkställighetsprogram nämns vad gäller överlåtelse av tomt: *"Vi tillämpar lika, transparenta, rättvisa och proaktiva metoder vid överlåtelse av tomter och vid upprättande av hyres- och försäljningsavtal."*

Om prissättningen konstateras det i programmet att *"Genom korrekt prissättning av markarrenden och försäljningsintäkter stödjer vi möjligheterna att ordna tjänster"* och *"I regel överlåts tomter på basis av zonpriser. I särskilda fall är andra typer av prissättning möjliga (t.ex. värdeområden, specialboende)."*

Överlåtelseform, allmänt

De som fått en tomt för egnahemsbyggande får i regel välja om de vill köpa eller arrendera tomten de fått av staden. Vad gäller tomter som möjliggör byggande i bolagsform (AP) har försäljning länge varit den enda överlåtelseformen, men för närvarande är arrende också möjligt. Tomtens köpare eller arrendator förbinder sig genom undertecknande av köpebrev eller arrendeavtal att inom två år bygga ett egnahemshus på tomten i enlighet med detaljplanen.

Staden har 2012 beslutat att områden som arrenderats för fritidsboende inte säljs.

Överlåtelsepris och arrendeprocent, allmänt

Situationen på Brudskär i närheten av Varvet påminner långt om situationen på Varvet. När Brudskär i och med detaljplanen

ändrades från fritidsboende till egnahemsboende bads två externa experter ge en bedömning av värdet på området tomter. Prissättningen för Brudskär har vunnit laga kraft, därför kan samma prinsnivå användas vid jämförelse av prissättningen på Varvet.

För jämförelsens skull kan det konstateras att för närvarande säljer staden tomter på Puntus område till ett pris på 41,37 euro/m². Priset på tomter på bostadsmässområdet vilka inte gränsar till stranden är 51,18 euro/m². Staden har inte att erbjuda bostadstomter som gränsar till stranden. Som pris på AP-tomter för byggande i bolagsform har använts priset på området egnahemstomt multiplicerat med 1,5.

Arrendeprocenten för tomter som staden överlåter är 5 procent. Arrendetiden för egnahemsbyggande ska vara 40–50 år. Arrendeavtalen omfattar fri överföringsrätt vilket innebär att arrendeavtalet kan fritt överlåtas utan arrendegivarens samtycke och då är arrenderätten också inteckningsbar.

För tomtens värde har det ingen betydelse om tomten används för bestående boende eller för fritidsboende. Markens värde på området definieras av det detaljplanenliga användningsändamålet.

Arrendatorerna på Varvets område har hörts skriftligt.

Tilläggsmaterial Ställningstaganden

Utgångspunkter för prissättningen, jämförelse med Brudskär

Enligt Lantmäteriverkets två olika undersökningar är strandtomterna i Österbotten i snitt 2 - 2,33 gånger dyrare än inlandstomterna.

I tomtpriessättningen av Brudskär användes två utomstående experters bedömningar, vilka delvis utgick från prissättningen av mässområdets tomter år 2010 och dessutom från priser vid fastighetshandel på området vilka gällde fastigheter som inte gränsade till stranden. Båda experterna hade i sina värderingar beslutat använda som utgångsvärde ca 70 euro/m². I prissättningsbeslutet var priset för tomter som gränsade till strand 65 euro/m² och för inlandstomter 40 euro/m². Dessa priser användes upp till 1200 m². För överskridande areal var prissättningen i regel 2 euro/m².

Vid jämförelse av Brudskärs område med Gamla Varvets område kan den största skillnaden konstateras vara landhöjningens omfattning. Särskilt på Brudskärs västra strand förekommer rikligt

med grund landhöjningsmark. På Gamla Varvets område är problemet gräsväxtligheten i havsviken.

När de berörda hördes framfördes önskemålet att arrenden på Gamla Varvets område jämförs med arrenden vid Sandstrand. Sandstrandens område saknar en detaljplan som tillåter bestående boende och arrendeområdena har knappast alls någon rätt till tilläggsbyggande. Områdena är därmed inte jämförbara.

Planbeteckningar och byggrätt

Brudskär har detaljplanbeteckningen AO (Kvartersområde för fristående småhus). Alla tomter har 300 m²-vy i byggrätt oberoende av läge och storlek.

På Gamla Varvets område är detaljplanbeteckningen AP eller YP. Byggrätten har angetts som exploateringstal (e-tal) som i AP-kvarter är 0,30 och i YP-kvarter är 0,15. Det här innebär att på Varvets tomter är byggrätten väsentligt större än på Brudskär. AP-planbeteckningen möjliggör byggande i bolagsform och som pris har staden använt priset för egnahemstomt multiplicerat med 1,5.

I Brudskärs detaljplan finns en beteckning som möjliggör underhåll och reparation av nuvarande fritidsbyggnader. Det ansågs att tomterna bebyggts enligt detaljplanen även om byggnaden bara var en fritidsbostad som användes sommartid. I Gamla Varvets detaljplan finns ingen motsvarande beteckning. Det här möjliggör användning av exempelvis en bygguppsmaning om tomten inte har bebyggts enligt detaljplanen.

Enhetspris för AP-tomter

Beredaren föreslår att man till utgångspunkt för prissättningen tar det tomtpreis som staden använder på Puntus område för en inlandstomt, 41,37 euro/m². Om den 1,5-faldiga prissättningen som staden tillämpar används blir kvadratpriset för AP-tomter 62,05 euro/m². Det här priset används också för inlandstomterna i kvarter 108-3.

Gamla Varvets AP-tomter gränsar till stranden, vilket höjer tomtvärdet. Det föreslås att prissättningen utgår från 70 euro/m².

Tomt 107-17-1 gränsar inte till stranden, men tomten har havsutsikt. Därför föreslås det att AP-tomtens pris höjs med 10 procent.

Enhetspris för YP-tomter

Trots att Gamla Varvets YP-tomter har en beteckning som börjar med Y är de inte traditionella tomter för allmänna byggnader, eftersom de inte är avsedda för allmänt bruk såsom bl.a. skoltomter. Därför utgår man i prissättningen från AP-tomt för normalt privat bruk. Beredaren föreslår att utgångspriset för YP-tomterna 107-17-7, 107-19-1 och 17-19-2 är 90 procent av priset på en AP-tomt som gränsar till stranden, alltså 63 euro/m². Motiveringen till priset är att även om det är möjligt att använda tomterna för byggande av småhus är byggandet mera begränsat på grund av bestämmelserna i detaljplanen. För inlandstomterna i YP-kvarteret 107-18 föreslås ett pris som är 80 procent av priset på en inlandstomt i AP-kvarter, alltså 50 euro/m².

Korrigeringsfaktorer

Tomternas utgångsvärde kan korrigeras med många korrigeringsfaktorer av vilka de viktigaste är landhöjningens omfattning, strandens kvalitet, vilket väderstreck tomten öppnar sig mot och fri utsikt. Också blåsigheten, strandlinjens längd, närheten till grannarna, naturskönheten, hur bra den lämpar sig för simning, möjligheterna att gå i land osv. kan anses påverka tomtpriisset. Vissa faktorer korrelerar med varandra, såsom väderstreck, blåsighet och landgrundens kvalitet. Statistiskt är det mycket svårt att slå fast vilken faktisk betydelse alla korrigeringsfaktorer har för tomtens värde. Dessutom påverkas många faktorer av det personliga tycket. Därför föreslås det att man använder fyra korrigeringsfaktorer som är relativt lätta att konstatera och som det finns vetenskapliga bevis på att de inverkar på tomtpriisset: landhöjning, landgrund, väderstreck som tomten öppnar sig mot och hur lång utsikt man har från tomten. Det föreslogs att landhöjning och landgrund slås samman.

Enligt en undersökning sänker landhöjningens omfattning tomtens värde med högst 24 procent. Landgrundens kvalitet påverkas enligt undersökningar med högst +/- 15 procent. På Varvets område är landhöjningen relativt liten, men byggbarheten är på en del tomter dålig på grund av mjuk jordmån.

I detaljplanen har anvisats områden med översvämningsrisk (va och va-1). På dessa områden är byggandet begränsat eller helt förbjudet. Området för översvämningsrisk räknas dock in i tomtens byggrätt.

För tomterna på västra stranden föreslås en prissänkning på -10 procent.

Enligt undersökningar inverkar vilket väderstreck tomten öppnar sig mot på tomtpriisset med -10 – +15 procent. Största delen av Varvets tomter ligger på västra stranden, därför är väderstrecket den samma för dem alla. För tomterna på norra udden gäller

många väderstreck, men å andra sidan är udden utsatt för nordlig vind. Därför föreslås inga korrigeringar i det här fallet.

Långtgående fri utsikt över vattendrag höjer enligt undersökningar värdet med 10–16 procent. Tomterna på Varvets västra strand har den kortaste utsikten. Tomterna är dock jämförbara med varandra. Tomterna på norra udden har däremot en lång fri utsikt, därför föreslås en höjning av enhetspriset för dem med +15 procent.

För de tomter som har en byggnad som ska skyddas eller ett fornminne sänks priset med -10 procent eftersom utnyttjandet av den i detaljplanen anvisade byggrätten är begränsad. Priset sänks dock inte mera än 10 procent även om det på tomten finns både en byggnad som ska skydda och ett fornminne.

Tomternas överlåtelsepriser

På basis av motiveringarna ovan och med beaktande av korrigeringsfaktorerna är arrendeområdenas/tomternas priser följande:

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

Priserna på tomter som överläts senare är följande:

| | |
|----------|--------------|
| 107-17-1 | 177 034 euro |
| 108-3-xx | 184 490 euro |

Priserna binds till levnadskostnadsindexet (1951:10=100) enligt medelindexet för 2023 på så sätt att försäljningspriset justeras årligen i januari enligt föregående års medelindex.

Bilaga A

Priskarta

Överlåtelseform

Det föreslås att överlåtelseformen för alla Gamla Varvets tomter är enligt arrendatorns önskemål alternativt arrende eller försäljning. Årsarrendet föreslås bli 5 procent av försäljningspriset. Arrendetiden är 40–50 år och det är möjligt att lösa in arrendetomten under arrendeperioden. Det betalda arrendet gottgörs inte i köpesumman.

Om nuvarande arrendator inte vill köpa eller arrendera tomten, löser staden in byggnaderna som blir kvar på tomten till deras tekniska värde och tomten kan fritt sökas.

Det tekniska värdet är ett värdeslag som används i byggnadsvärdering. Från byggnadens återanskaffningsvärde dras av nedskrivningen som orsakas av byggnadens tekniska slitage samt läggs till värdehöjning som renovering av byggnaden medfört. Fastställandet av det tekniska nuvärdet förutsätter en expertvärdering. Värderingen görs när eventuell inlösen blir aktuell.

Stadsdirektören Koncern- och stadsutvecklingssektionen beslutar höra arrendatorerna på Gamla Varvets område om prissättnings- och överlåtelseprinciperna ovan.

Beslut Koncern- och stadsutvecklingssektionen godkände beslutsförslaget.

Stadsstyrelsen 7.10.2024
1053/10.00.02/2022

Beredning Stadsgeodet Matti Kivistö

Koncern- och stadsutvecklingssektionen har tidigare behandlat prissättnings- och överlåtelseprinciperna för Varvets område 7.11.2022 § 107 och 20.5.2024 § 75.

Arrendatorerna har hörts sommaren 2024 på basis av sektionens behandling 17.6.2024 § 83. Erhållna svar och respons finns som tilläggsmaterial.

Utgående från hörandet anses den prissättning som koncern- och stadsutvecklingssektionen föreslagit 17.06.2024 § 83 vara orimlig. Särskilt lyfte man fram den dåliga jordmånen med tanke på byggande på tomterna vid områdets västra strand, gräsväxtligheten i Vikåviken och det dåliga rekreativvärdet på grund av den. Dessutom begärde man om sänkning särskilt av YP-tomternas priser eftersom bebyggandet av dem begränsas väsentligt i detaljplanen och därtill måste man förhandla med museimyndigheten om planerna.

Tilläggsmaterial Höranden

En motiverad utredning har redan getts i koncern- och stadsutvecklingssektionens beredning 16.06.2024 vad gäller flera av de faktorer som lyfts fram i hörandet. Som en följd av hörandet föreslås dock följande ändringar i prissättningen:

- de områden som i detaljplanen anvisats som områden med översvämningsrisk (va och va-1) prissätts enligt 50 procent av tomtens detaljplansenliga pris.
- område utanför byggnadsytan prissätts enligt 50 procent av det detaljplansenliga priset.
- om det på tomtens byggnadsyta ligger en väsentlig del av i detaljplanen anvisade område för fornminne (sm) samt en byggnad som ska skyddas, föreslås att tomtpriset sänks med 20 procent.

Till övriga delar föreslås inga ändringar i motiveringarna och principerna. Beredarens förslag till prissättning av Gamla Varvets arrendeområden är:

AP-tomter:

- tomt som gränsar till stranden 70 euro/m²
- område utanför byggnadsytan och område med översvämningsrisk 35 euro/m²

YP-tomter:

- tomt som gränsar till stranden 63 euro/m²
- område utanför byggnadsytan 31,5 euro/m²
- inlandstomt 50 euro/m²
- område utanför byggnadsytan 25 euro/m²

Grundpriserna är således:

| <u>Beteckningen för arrendeområdet (tomten)</u> | <u>Euro</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 |

Följande korrigeringsfaktorer föreslås till grundpriset:

- byggnad som ska skyddas på arrendeområdet -10 % / byggnad
- fornminne som ligger på byggnadsytan -10 % / fornminne
- landgrund -10 %
- lång fri utsikt över vattendrag +15 %

Om det på arrendeområdet finns många korrigeringsfaktorer, läggs de sammanlagda korrigeringsprocenterna till eller dras av grundpriset.

Korrigeringsfaktorerna är därmed enligt tomt:

| <u>Beteckningen för arrendeområdet</u> | <u>Korrigerings-%</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 % |

Efter korrigeringarna föreslås att arrendeområdenas slutliga priser är:

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

Om tomterna styckas i mindre delar används i prissättningen principerna ovan med beaktande av hur t.ex. skyddade byggnader är belägna på tomterna.

Det föreslås att priset på tomter som staden skilt överlåter är:

107-17-1 177 873 euro. I priset har beaktats -50 % av byggnadsytans pris (68,25 euro/m²) på grund av att det är ett område med översvämningsrisk

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

Det föreslås att priserna binds till levnadskostnadsindexet (1951:10=100) enligt medelindexet för 2023 på så sätt att priset justeras årligen i januari enligt föregående års medelindex också för den tid som beslutet eventuellt är underkastat en besvärprocess.

Bilaga A

Priskarta

Överlåtelseform

Det föreslås att överlåtelseformen för alla Gamla Varvets tomter är alternativt arrende eller försäljning enligt arrendatorns önskemål. Årsarrendet föreslås bli 5 procent av försäljningspriset. Arrendetiden är 40 år och det är också möjligt att lösa in tomten under arrendeperioden. Det betalda arrendet gottgörs inte i köpesumman.

Om nuvarande arrendator inte vill köpa eller arrendera tomten, löser staden in byggnaderna som blir kvar på tomten till deras

tekniska värde och tomten kan fritt sökas. För fastställandet av det tekniska nuvärdet används en extern expert.

Byggnadsskyldighet

I arrendeavtal och köpebrev som staden allmänt använder finns en punkt enligt vilken arrendatorn eller köparen måste bebygga tomten inom två år.

Vad gäller Gamla Varvets område kan det konstateras att AP-tomterna inte har bebyggts enligt detaljplanen, men byggnaderna som finns på tomterna kan iståndsättas och upprätthållas. Särskilt om nuvarande arrendatorer stannar kvar är det orimligt att kräva att området borde bebyggas enligt detaljplanen. I de fall där områdets nuvarande innehavare inte vill arrendera eller köpa tomten kan skyldigheten att bygga tas in i överlåtelsebrevet. Det kan tolkas att YP-tomterna redan nu bebyggts enligt detaljplanen även om oanvänd byggrätt fortfarande finns kvar.

Ärendets tidigare behandlingar som tilläggsmaterial.

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar föreslå stadsfullmäktige att den beslutar att

- 1 utgångspriset för AP-tomter som på Gamla Varvets område gränsar till stranden är 70 euro/m².
- 2 som enhetspris för byggnadsytan på Gamla Varvets YP-tomter används 63 euro/m².
- 3 enhetspriset för områden utanför byggnadsytan på tomterna i YP-kvarteret 107-18 är 50 euro/m².
- 4 priset på områden utanför byggnadsytan i fall som nämns i punkterna 1-3 är 50 procent av byggnadsytans enhetspris.
- 5 grundpriset korrigeras enligt en separat tabell på basis av landgrund (-10 %), fri utsikt över vattendrag (+15 %), skyddad byggnad (-10 %/byggnad) och fornminne som ingår i byggnadsytan (-10 %). Den totala korrigeringen bildas av de sammanlagda procenterna.
- 6 överlåtelseformen för alla gamla arrendeområden är arrende eller försäljning. Arrendet är 5 procent av försäljningspriset, arrendetiden 40 år.
- 7 för tomt 107-17-1 används som försäljningspris 177 873 euro och för kvarter 108-3 används som försäljningspris

184 288 euro. Om eventuell arrendemöjlighet bestäms separat.

- 8 arrendets storlek och tomternas försäljningspriser justeras årligen enligt ändringen av levnadskostnadsindexet även under en eventuell besvärprocess.
- 9 arrendatorerna vid tidpunkten för beslutsfattande (stadsfullmäktiges beslutsdatum) ges företrädesrätt att köpa eller arrendera sin tomt. Om arrendatorn inte vill utnyttja sin företrädesrätt kan tomten sökas fritt.
- 10 i fall att områdets nuvarande arrendator inte vill utnyttja sin företrädesrätt att förnya arrendeavtalet eller köpa tomten, är den nya arrendatorn eller köparen skyldig att bebygga tomten i enlighet med detaljplanen inom två år.
- 11 arrendeavtalen kan fritt överföras.
- 12 arrendatorn har möjlighet att under arrendetiden köpa tomten till det tomtpris som gäller vid tidpunkten för handeln. Det betalda arrendet gottgörs inte vid fastställandet av köpesumman.
- 13 när arrendeavtalet går ut löser staden in arrendatorns byggnader till deras tekniska nuvärde enligt villkor som skilt framgår av arrendeavtalet.

Behandling Ledamot Nurmi föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Ledamöterna Ojala, Koljonen, Teerikangas och Puurula understödde förslaget.

Eftersom det hade lagts fram ett förslag om återremittering som fått understöd, föreslog ordförande omröstning i ärendet.

Omröstning I den förrättade omröstningen fick fortsatt behandling av ärendet sex (6) röster och återremitteringsförslaget sex (6) röster. Med ordförandens röst beslöt man fortsätta behandlingen.

Bilaga B Röstlängd

Behandling Under den fortsatta behandlingen gavs inga förslag.

Beslut Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Bilaga A

Priskarta

- 1 utgångspriset för AP-tomter som på Gamla Varvets område gränsar till stranden är 70 euro/m².
- 2 som enhetspris för byggnadsytan på Gamla Varvets YP tomter används 63 euro/m².
- 3 enhetspriset för områden utanför byggnadsytan på tomterna i YP-kvarteret 107–18 är 50 euro/m².
- 4 priset på områden utanför byggnadsytan i fall som nämns i punkterna 1–3 är 50 procent av byggnadsytans enhetspris.
- 5 grundpriset korrigeras enligt en separat tabell på basis av landgrund (-10 %), fri utsikt över vattendrag (+15 %), skyddad byggnad (-10 %/byggnad) och fornminne som ingår i byggnadsytan (-10 %). Den totala korrigeringen bildas av de sammanlagda procenterna.
- 6 överlåtelseformen för alla gamla arrendeområden är arrende eller försäljning. Arrendet är 5 procent av försäljningspriset, arrendetiden 40 år.
- 7 för tomt 107-17-1 används som försäljningspris 177 873 euro och för kvarter 108-3 används som försäljningspris 184 288 euro. Om eventuell arrendemöjlighet bestäms separat.
- 8 arrendets storlek och tomternas försäljningspriser justeras årligen enligt ändringen av levnadskostnadsindexet även under en eventuell besvärprocess.
- 9 arrendatorerna vid tidpunkten för beslutsfattande (stadsfullmäktiges beslutsdatum) ges företrädesrätt att köpa eller arrendera sin tomt. Om arrendatorn inte vill utnyttja sin företrädesrätt kan tomten sökas fritt.
- 10 i fall att området nuvarande arrendator inte vill utnyttja sin företrädesrätt att förnya arrendeavtalet eller köpa tomten, är den nya arrendatorn eller köparen skyldig att bebygga tomten i enlighet med detaljplanen inom två år.
- 11 arrendeavtalen kan fritt överföras.

- 12 arrendatorn har möjlighet att under arrendetiden köpa tomten till det tomtpriis som gäller vid tidpunkten för handeln. Det betalda arrendet gottgörs inte vid fastställandet av köpesumman.
- 13 när arrendeavtalet går ut löser staden in arrendatorns byggnader till deras tekniska nuvärde enligt villkor som skilt framgår av arrendeavtalet.

Behandling

Ledamot Paananen anmälde jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet (Förvaltningslagen § 28, intressejäv).

Ledamot Haimakainen föreslog att ärendet återremitteras för ny behandling. Ledamöterna Fiskaali, Nurmi, Nurmi-Lehto, Koljonen, Teerikangas, Hankaniemi, Ruisaho, Leinonen, Keränen och Orjala understödde förslaget. När ordföranden hörde sig för beslutade fullmäktige enhälligt återremittera ärendet för ny behandling. Fullmäktige gav följande färdkost för beredningen: "Priserna på traditionskvarter och bostads- och småhuskvarter bestäms så att de motsvarar priserna på Brudskär. Till exempel priset på tomt 107-19-1 skulle inte överskrida 90 000 euro och KTU skulle få fortsätta som arrendator med rimligt årligt arrende, till exempel 1 500 euro/år, vilket är jämförbart med andra föreningar."

Beslut

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt återremittera ärendet för ny behandling.