

Tonttihintavyöhykehinnoittelumallin käyttöönotto tontinluovutuksessa / Införande av en prissättningsmodell för zonspecifika tomtpriser vid tomtöverlåtelse

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.01.2023 § 6

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi

Tämän päätöksen tarkoituksena on mahdollistaa tonttien luovuttaminen määritettyjen tonttihintavyöhykkeiden ja niille määritettyjen tonttien markkinahintojen mukaisesti.

Vyöhykehinnoittelulla pystytään vastaamaan paremmin arvioiden ajantasaisuusvaatimuksiin, seuraamaan paremmin tonttihintojen kehitystä ja antamaan lähtötiedot maankäyttösojmuusten maankäyttömaksun määrittämiseen.

Sipoon kunta on tilannut tonttihintavyöhykkeiden ja vyöhykehintojen määrittämisen Catella Property Oy:ltä. Tonttihintavyöhykkeet ja hinnat on määritetty 30.11.2022.

Sipooseen on määritetty vyöhykkeet asuinkerrostaloteille, pientaloteille (omakotitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit), yritystoteille sekä yleisten rakennusten toteille (Y-tontit). Asuntotonttivyöhykkeet on määritetty asemakaavoitettujen alueiden ja kaavoitusohjelmassa 2022-2024 olevien alueiden mukaisesti. Työpaikkatonttivyöhykkeet on määritetty yleiskaavan mukaisten TP-alueiden mukaan.

Tonttihintavyöhykkeitä ja vyöhykehintoja päivitetään jatkossa vuosittain. Sijainniltaan erinomaisten tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeuksellisten tonttien osalta tilataan jatkossa tarvittaessa erillinen arvio. Tämä tarve arvioidaan viranhaltijatyönä aina tonttikohtaisesti.

Nyt luovutettavissa olevien tonttien hinnat tullaan päivittämään vyöhykehintojen mukaisiksi 1.3.2023 alkaen. Käynnissä olevat luovutusneuvottelut viedään loppuun nykyisillä hinnoilla.

Tonttien luovutuksesta laaditaan jatkossa edelleen erilliset luovutuspäätökset kunnan hallintosäännön, kehitys- ja kaavoituskeskuksen toimintasäännön sekä kunnanhallituksen delegointien mukaisesti.

Målet med detta beslut är att möjliggöra tomtöverlåtelse enligt de fastställda tomtpriszonererna och de marknadspriser som har fastställts för zonerna.

Med zonprissättning kan man bättre svara på bedömningarnas aktualitetskrav, följa tomtprisernas utveckling och tillhandahålla grunduppgifter för att fastställa markanvändningsavgiften för markanvändningsavtal.

Sibbo kommun har bett Catella Property Oy fastställa tomtpriszonererna och zonpriserna. Tomtpriszonererna och priserna har fastställts 30.11.2022.

I Sibbo har man fastställt zonerna för höghustomter, småhustomter (egnahemstomter och småhustomter i bolagsform), företagstomter och

tomter för allmänna byggnader (Y-tomter). Zonerna för bostadstomter har fastställts enligt detaljplanerade områden och områden i planlägningsprogrammet 2022–2024. Zonerna för arbetsplatstomter har fastställts enligt TP-områdena i generalplanen.

I fortsättningen uppdateras tomtprizonerna och zonpriserna årligen. I framtiden kommer man vid behov att beställa en separat bedömning av tomter med utmärkt läge eller andra exceptionella särdrag. Detta behov bedöms alltid från fall till fall av en tjänsteinnehavare.

Priserna på de tomter som för tillfället är överlåtbara kommer att uppdateras så att de motsvarar zonpriserna från och med 1.3.2023. Pågående förhandlingar om överlåtelser kommer att slutföras med de gamla priserna.

I fortsättningen utarbetas separata beslut om tomtöverlåtelser fortsättningsvis enligt kommunens förvaltningsstadga, Utvecklings- och planlägningscentralens verksamhetsstadga samt kommunstyrelsens delegeringsbeslut.

Liitteet / Bilagor:

Liite / Bilaga 1. Tonttihintavyöhykkeet ja tonttihinnat 2023 /
Tomtprizonerna och tomtpriserna 2023

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää luovuttaa asuintontit, yritystontit ja yleisten rakennusten tontit jatkossa liitteen 1 mukaisiin tonttihintavyöhykkeisiin perustuen. Uudet tonttihinnat astuvat voimaan 1.3.2023. Vyöhykkeet ja hinnat päivitetään kerran vuodessa. Sijainniltaan erinomaisten tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeuksellisten tonttien osalta tilataan jatkossa tarvittaessa myös erillinen arvio.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun i fortsättningen överlåter bostadstomter, företagstomter och tomter för allmänna byggnader på basis av tomtprizonerna enligt bilaga 1. De nya tomtpriserna träder i kraft 1.3.2023. Zonerna och priserna uppdateras en gång om året. I framtiden kommer man vid behov att beställa också en separat bedömning av tomter med utmärkt läge eller andra exceptionella särdrag.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 13.02.2023 § 40

23/10.00.00/2023

Esittelijä / Föredragande	Talousjohtaja / Ekonomidirektör Kivilevo Pekka
Ehdotus / Förslag	<p>Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta jatkossa luovuttaa asuintontit, yritystontit ja yleisten rakennusten tontit liitteen 1 mukaisiin tonttihintavyöhykkeisiin perustuen. Uudet tonttihinnat astuvat voimaan 1.3.2023. Vyöhykkeet ja hinnat päivitetään kerran vuodessa. Sijainniltaan erinomaisten tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeuksellisten tonttien osalta tilataan jatkossa tarvittaessa myös erillinen arvio.</p> <p>Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun i fortsättningen överlåter bostadstomter, företagstomter och tomter för allmänna byggnader på basis av tomtpризонerna enligt bilaga 1. De nya tomtpризerna träder i kraft 1.3.2023. Zonerna och priserna uppdateras en gång om året. I framtiden kommer man vid behov att beställa också en separat bedömning av tomter med utmärkt läge eller andra exceptionella särdrag.</p>
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	<p>Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.</p> <p>Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.</p>
Liitteet / Bilagor	
	Tonttihintavyöhykkeet ja vyöhykehinnat 2023 / Tomtpризонerna och tomtpризerna 2023