

Tonttihintavyöhykkeet ja vyöhykehinnat 2024 / Tomtpriszonerna och tomtpriserna 2024

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 27

195/10.00.00/2024

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö Toni Sepperi, toni.sepperi@sipoo.fi

Sipoon kunnassa on otettu käyttöön tonttien vyöhykehinnottelumalli kunnanhallituksen 13.2.2023 § 40 päätöksellä. Vyöhykehinnat on arvioitava uudelleen määräajoin vyöhykehintojen ajantasaisuuden varmistamiseksi.

Vyöhykehinnottelulla pystytään vastaamaan kiinteistöarvioiden ajantasaisuusvaatimuksiin, seuraamaan tonttihintojen kehitystä ja antamaan lähtötiedot maankäytösopimusten maankäyttömaksun määrittämiseksi.

Sipoon kunta on tilannut arviointityön tonttihintavyöhykkeiden ja vyöhykehintojen määrittämiseksi Catella Property Oy:ltä. Arviointityön arvopäivä on 30.11.2023.

Sipooseen on määritetty vyöhykkeet asuinkerrostaloteille, pientaloteille (omakotitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit), yritystenteille sekä yleisten rakennusten tonteille. Asuntotonttivyöhykkeet on määritetty asemakaavoitettujen alueiden ja kaavoitusohjelmassa 2023-2025 olevien alueiden mukaisesti. Työpaikkatonttivyöhykkeet on määritetty yleiskaavan TP-alueiden mukaisesti.

Luovutettavissa olevien tonttien hinnat tullaan päivittämään vyöhykehintojen mukaisiksi 1.5.2024 alkaen. Käynnissä olevat luovutusneuvottelut viedään loppuun nykyisillä hinnoilla.

Tonttien vyöhykehintoja päivitetään määräajoin, kun vyöhykehintojen päivittäminen on tarpeellista. Sijainniltaan erinomaisten tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeuksellisten tonttien osalta tilataan tarvittaessa erillinen arvio.

Tonttien luovutuksesta laaditaan erilliset luovutuspäätökset kunnan hallintosäännön, yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön sekä kunnanhallituksen delegointien mukaisesti.

Modell för tomternas zonprissättning har tagits i bruk i Sibbo kommun med kommunstyrelsens beslut 13.2.2023 § 40. Zonpriserna ska utvärderas på nytt med jämna mellanrum för att säkerställa att de är tidsenliga.

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

Sibbo kommun har beställt ett utvärderingsarbete av Catella Property Oy för att fastställa tomtpriszonerna och zonpriserna. Utvärderingsarbetets valuteringsdag är 30.11.2023.

I Sibbo har man fastställt zonerna för höghustomter, småhustomter (egnahemshustomter och småhustomter i bolagsform), företagstomter samt tomter för allmänna byggnader. Zonerna för bostadstomter har

fastställts enligt detaljplanerade områden och områden i planläggningsprogrammet 2023–2025. Zonerna för arbetsplatstomter har fastställts enligt TP-områdena i generalplanen.

Priserna på de tomter som är överlåtbara kommer att uppdateras så att de motsvarar zonpriserna från och med 1.5.2024. Pågående förhandlingar om överlåtelser kommer att slutföras med de nuvarande priserna.

Tomternas zonpriser uppdateras med jämna mellanrum, när det finns behov för att uppdatera zonpriserna. Vid behov beställs en separat bedömning av tomter med utmärkt läge eller andra exceptionella särdrag.

Separata beslut om tomtöverlåtelser utarbetas enligt kommunens förvaltningsstadga, sektorn för samhälle och miljöns verksamhetsstadga samt kommunstyrelsens delegeringsbeslut.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta luovuttaa asuintontit ja yritystontit Liitteen 1 mukaisiin tonttihintavyöhykkeisiin perustuen. Uudet tonttihinnat astuvat voimaan 1.5.2024. Sijainniltaan erinomaisten tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeuksellisten tonttien osalta tilataan tarvittaessa erillinen arvio.

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun överlåter bostadstomter och företagstomter på basis av tomtpriszonerna enligt bilaga 1. De nya tomtpriserna träder i kraft 1.5.2024. Vid behov beställs 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

Liite Bilaga 1 - Tonttihintavyöhykkeet ja vyöhykehinnat 2024