



**FINSTRÖMS
KOMMUN**

REGLER FÖR PRISSÄTTNING, UTGIVNING OCH FÖRSÄLJNING AV TOMTER I FINSTRÖMS KOMMUN

GODKÄND AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 12.3.2015 § 18
REVIDERAD AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 22.4.2021 §16
KOMMUNFULLMÄKTIGE 5.10.2023 §41

Innehåll

Regler för prissättning av tomter	2
Prissättning av nya tomter	2
Arrendesummans storlek	2
Prissättning vid inlösen av arrende eller förnyande av arrendeavtal	2
Regler för utgivning av tomter	2
Egnahemstomter	2
Krav på förvärvare och användningsändamål	2
Utgivningssätt	2
Utgivning till fast pris	3
Reservationsavtal och -avgift	3
Arrendeavtal eller köpebrev	3
Återlämnade tomter	3
Kvarvarande tomter	3
Flerbostadstomter	3
Utgivningssätt	3
Utgivning genom öppet anbudsförfarande	3
Utgivning till fast pris	3
Reservationsavtal och -avgift	3
Arrendeavtal eller köpebrev	4
Återlämnade tomter	4
Kvarvarande tomter	4
Specificering av tomtanvändning	4
Industri- och affärstomter	4
Utgivningssätt	4
Reservationsavtal och -avgift	4
Arrendeavtal eller köpebrev	5
Återlämnade tomter	5
Specificering av tomtanvändning	5
Upphävande av tidigare tomtpriser	5

Regler för prissättning av tomter

Prissättning av nya tomter

Minimipriset för tomter fastställs på basen av:

- Råmarkens uppskattade återanskaffningsvärde. Olika återanskaffningsvärde kan tillämpas för olika delområden.
- De beräknade kostnaderna för planläggning och utgivning, samt sådan kommunalteknik som inte ersätts med särskild avgift eller taxa samt parkanläggningar.
- Tomternas exploateringsstal och storlek sålunda att tomtareal och exploateringsgrad åläggs samma vikt.
- Läge och karaktär i avseende på lämplighet och attraktivitet för byggnadsändamål sålunda att det enligt ovan uträknade priset för ett område eller delområde kan justeras uppåt maximalt 15 % eller nedåt maximalt 10 %, beroende på tomtens individuella egenskaper.

Minimipriset för tomter fastställs inför utgivningstillfället och indexjusteras därefter årligen i enlighet med förändringen i ett sammanvägt index vilket till 50 % består av det senast publicerade värdet för konsumentprisindex för landskapet Åland och till 50 % av det senast publicerade värdet för fastighetsprisindex för Finland.

Minimipriset tillämpas som fastpris vid utgivning som sker till fast pris och som minimipris vid utgivning som sker med auktions- eller anbudsförfarande.

Arrendesummans storlek

Den årliga arrendeavgiften för tomter utgörs av 2,5 procent av tomtens värde. För nyutgivna tomter utgörs värdet av det minimipris som beräknats enligt ovan.

Prissättning vid inlösen av arrende eller förnyande av arrendeavtal

Vid inlösen av arrendetomt eller förnyande av arrende för tomter utgörs priset av det pris som fastställdes för tomten vid arrendeavtalets ingång justerat i enlighet med förändringen i ett sammanvägt index vilket till 50 % består av det senast publicerade värdet för konsumentprisindex för landskapet Åland och till 50 % av det senast publicerade värdet för fastighetsprisindex för Finland.

Vid inlösen av tomt räknas tidigare erlagda arrendeersättningar ej tillgodo. En tomt kan lösas in genom ansökan mot kommunstyrelsen.

Regler för utgivning av tomter

Innan en tomt kan ges ut till försäljning skall vägar och kommunaltekniken vara utbyggd

Egnahemstomter

Krav på förvärvare och användningsändamål

Egnahemstomter utges initialt till myndiga privatpersoner för egen fast bostad. En person kan vid samma utgivningstillfälle förvärva maximalt en tomt.

Utgivningsätt

Vid utgivning av egnahemstomter är den riktgivande principen att tomterna utges med fast pris.

Utgivning till fast pris

Om det finns mer än en intressent till en tomt som utges till fast pris förrättas lottning mellan intressenter. Intressenterna har rätt att närvara vid lottdragning.

Intressent som ej erhåller tomt vid lottning har rätt att efter lottningen välja bland eventuella återstående tomter varvid ny lottning vid behov förrättas.

Reservationsavtal och -avgift

Med sökande som erhållit tomt tecknar kommunen ett reservationsavtal som medger dispositionsrätt till tomten under sex månader. Reservationsavtal förlängs på begäran med ytterligare sex månader. Förlängning därutöver medges endast om konkreta planer på snar byggnation kan uppvisas.

För reservationsavtal respektive förlängning av reservationsavtal uppbärs en avgift om 100 euro per gång. Reservationsavgift återbetalas endast i de fall köpebrev tecknas.

Arrendeavtal eller köpebrev

Köpebrev tecknas när sökanden kan redogöra för att sådana byggnadsritningar har upprättats att förutsättningar att erhålla byggnadslov på tomten föreligger.

I arrendeavtal och köpebrev skall ingå en förbindelse för förvärvaren att bebygga tomten inom 2 år annars har kommunen rätt att återta tomten. Kommunen erhåller då i fall av arrende redan erlagda arrendeavgifter eller, i fall av köp, betalar kommunen då 80 % av summan på köpebrevet.

Återlämnade tomter

Tomter som återlämnas under reservationstiden eller för vilka arrendeavtal eller köpebrev inte upprättas behandlas som nya tomter och ges ut på nytt med tillämpning av det förfaringsätt som användes när den som återlämnat tomten erhöll den.

Kvarvarande tomter

Tomter som efter utgivning kvarstår hålls tillgängliga för köp enligt förvärvarens val och kan utges till andra än privatpersoner och för annat boende än eget.

Flerbostadstomter

Utgivningsätt

Flerbostadstomter utges i första hand för köp genom öppet anbudsförfarande. Tomt som efter öppet anbudsförfarande kvarstår utges till fast pris.

Utgivning genom öppet anbudsförfarande

Utgivning genom öppet anbudsförfarande sker till angivet minimipris beräknat enligt kommunens regler för prissättning av tomter.

Utgivning till fast pris

Tomter som ges ut till fast pris ges ut för köp enligt förvärvarens val.

Om det finns mer än en intressent till en tomt utges tomten i första hand till den intressent som förbinder sig att förverkliga den högsta exploateringsgraden. Vid behov förrättas lottning mellan intressenter.

Reservationsavtal och -avgift

Med sökande som erhållit tomt tecknar kommunen ett reservationsavtal som medger dispositionsrätt till tomten under 12 månader. Reservationsavtal förlängs på begäran med ytterligare

12 månader. Förlängning därutöver medges endast om konkreta planer på snar byggnation kan uppvisas.

För reservationsavtal respektive förlängning av reservationsavtal uppbärs en avgift om 500 euro per gång. För tomter där byggnadsrätten överskrider 1 000 m² utgör reservationsavgiften 1 000 euro per gång. För tomter där byggnadsrätten överstiger 5 000 m² utgör reservationsavgiften vid förlängning 5 000 euro.

Reservationsavgift återbetalas endast i de fall köpebrev tecknas.

Arrendeavtal eller köpebrev

Köpebrev tecknas när sökanden kan redogöra för att sådana byggnadsritningar har upprättats att förutsättningar att erhålla byggnadslov på tomten föreligger.

I arrendeavtal och köpebrev skall ingå en förbindelse för förvärvaren att bebygga tomten inom 2 år annars har kommunen rätt att återta tomten. Kommunen erhåller då i fall av arrende redan erlagda arrendeavgifter eller, i fall av köp, betalar kommunen då 80 % av summan på köpebrevet.

Återlämnade tomter

Tomter som återlämnas under reservationstiden eller för vilka köpebrev inte upprättas behandlas som nya tomter och ges ut på nytt med tillämpning av det förfaringsätt som användes när den som återlämnat tomten erhöll den.

Kvarvarande tomter

Tomter som efter utgivning kvarstår hålls tillgängliga för köp enligt förvärvarens val.

Specificering av tomtanvändning

När det bedöms ändamålsenligt i syfte att åstadkomma en positiv utveckling och ändamålsenlig markanvändning kan kommunen vid utgivning i enskilda fall specificera det ändamål som rad- eller våningshustomt skall användas till.

Industri- och affärstomter

Utgivningsätt

Industri- och affärstomter utges endast på arrende och till fast pris. Denna bestämmelse utgör inget hinder för staden att efter prövning utge tilläggsdel till tomt för köp under förutsättning att köparen äger den tomt som marken införlivas i.

Om det finns mer än en intressent till en tomt fördelas tomten enligt prövning varvid följande kriterier beaktas:

- verksamhetens art (tidigare etablerade företags utvidgningsmöjligheter, näringslivets differentiering, behovet av nya serviceformer, miljöpåverkan m.m.)
- tomtens utnyttjandegrad
- antalet arbetsplatser i den planerade fastigheten

Reservationsavtal och -avgift

Med sökande som erhållit tomt tecknar kommunen ett reservationsavtal som medger dispositionsrätt till tomten under 12 månader. Reservationsavtal förlängs på begäran med ytterligare 12 månader. Förlängning därutöver medges endast om konkreta planer på snar byggnation kan uppvisas.

För reservationsavtal respektive förlängning av reservationsavtal uppbärs en avgift om 500 euro per gång. För tomter där byggnadsrätten överskrider 1 000 m² utgör reservationsavgiften 1 000 euro per

gång. För tomter där byggnadsrätten överstiger 5 000 m² utgör reservationsavgiften vid förlängning 5 000 euro.

Reservationsavgift återbetalas endast i de fall köpebrev tecknas.

Köpebrev tecknas när sökanden kan redogöra för att sådana byggnadsritningar har upprättats att förutsättningar att erhålla byggnadslov på tomten föreligger.

Arrendeavtal eller köpebrev

I arrendeavtal och köpebrev skall ingå en förbindelse för förvärvaren att bebygga tomten inom 2 år annars har kommunen rätt att återta tomten. Kommunen erhåller då i fall av arrende redan erlagda arrendeavgifter eller, i fall av köp, betalar kommunen då 80 % av summan på köpebrevet.

Återlämnade tomter

Tomter som återlämnas under reservationstiden behandlas som nya tomter och ges ut på nytt med tillämpning av det förfaringsätt som användes när den som återlämnat tomten erhöll den.

Specifisering av tomtanvändning

När det bedöms ändamålsenligt i syfte att åstadkomma en positiv utveckling och ändamålsenlig markanvändning kan kommunen vid utgivning i enskilda fall specificera det ändamål som industritomter skall användas till.

Upphävande av tidigare tomtpriser

Genom detta regelverk upphävs:

- Prissättning av obokade tomter på byggnadsplanerat område beslut i kommunfullmäktige 08.06.2006 § 34
- Prissättning av kommunens nuvarande industritomter beslut i kommunfullmäktige 14.12.2006 § 90