

Pankinmaan rakennuksen myynti (entinen musiikkiopisto)

Kunnanhallitus 10.03.2025 § 41

Musiikkiopiston toiminnot on siirtyneet Kotokartano rakennukseen eikä rakennukselle ole tarvetta. Tarkoitus olisi kiinteistö myydä vuokratontilla eli noin 896 m² määräala kiinteistöstä Pankinmaa 505–407–28–9, jossa rakennusoikeutta on $360 + 80 = 440$ k-m² eli vastaa tehokkuutta 0,49. Vuokrattava tontti rajoittuisi Kirvunpolkuun. Kiinteistön osoite on Vanha Porvoontie 15 a, 04600 Mäntsälä.

Rakennuksen rakentamisvuotta ei tarkkaan tiedetä, jugend-tyylisten takkojen perusteella rakennuksen valmistumisvuosi voisi sijoittua 1890–1910 vuosille.

Nykyisessä kaavassa käyttötarkoitus on Y eli yleisten rakennusten korttelialue. Tontilla sijaitseva päärakennus on suojeltu asemakaavalla, eikä rakennusta saa purkaa. Kaavassa olevan käyttötarkoituksen muuttamiseen asumisen sallivaksi vaatii asemakaavamuutoksen.

Kunnassa on menossa Kirvuntien alueen asemakaavamuutos, josta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Kaavatyö tullaan jakamaan suunnittelun edetessä Kirvuntien kaavahankkeeseen ja vesiliikuntakeskuksen kaavahankkeeseen. Kirvuntien kaavahankkeen yhteydessä on kaavatarkastelua tarkoitus tehdä myös musiikkiopisto Pankinmaan kiinteistön osalta. Korttelissa 315 sijaitsee vanhan musiikkiopiston rakennus, jolle ollaan selvittämässä uutta käyttötarkoitusta. Samalla tutkitaan, olisiko rakennuksen liikenne ja pysäköinti järjestettävissä turvallisemmin ja tarkoituksenmukaisemmin.

Mikäli Kirvuntien asemakaavamuutoksen aikataulu ei mahdollista musiikkiopiston kaavaratkaisujen käsittelyä samassa yhteydessä, voidaan musiikkiopiston alueen asemakaavamuutos eriyttää omaksi hankkeekseen.

Musiikkiopiston talon tontin eli korttelin 315 tontin 2 vuokra y-tontin arvolla laskettuna olisi noin 25 €/m². Vuokra nykyisen kaavan mukaisessa käytössä on siten 1120 €/vuosi.

Mikäli tontti vuokrataan asumiskäyttöön, tulee hinnoittelun vastata asuintonttien vuokratasoa. Rakennusoikeutta on hinnoiteltu keskustan lähialueen pientalotonteilla suuruusluokassa 202–240 €/k-m² (mm. maankäyttösopimuksissa). Tässä sijainti puoltaa korkeampaa hintaa, mutta suojelumerkintä, rinnetontti ja vuokratalon läheisyys vaikuttavat arvoa alentavasti. 220 €/k-m² hinnoittelulla tulee vuokraksi asumiskäytössä 4840 € vuodessa.

Keskeisiä vuokrasopimuksen ehtoja:

- Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Jos tontille tehdään kaavamuutos, jossa rakennuksen käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä tai tontin pinta-ala muuttuu, tulee vuokrasopimus uusia ja vuokran määrä tarkistaa rakennusoikeutta vastaavaksi.

Kiinteistön myynnistä pyydettiin tarjouksia kolmelta välittäjältä, joista kaksi antoi tarjouksen, jossa pyydettiin tarjousta ja hinta-arviota koko kiinteistön myymisestä. Kun selvisi, että rakennukset myytäisiin vuokratontilta, saatiin päivitetty tarjous vain yhdeltä välittäjältä eli RE/MAX Eximas Oy LKV.

Välittäjän kiinteistön hinta-arvio on 270 000–280 000 € tontteineen myytynä, vuokratontilla myytäessä noin 50 000 € myyntihinnasta pois Välityspalkkiotarjouksemme on 2,7 % (sis. alv. 25,5 %) kiinteistön kauppahinnasta, minimipalkkio 4000 € (sis. alv. 25,5 %) – ei muita kuluja.

Tekniset- ja elinvoimapaalvelut esittää rakennuksen myyntiin laittoa.

Valmistelija	Toimitilapäällikkö Karhinen Soile, soile.karhinen@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää laittaa entisen musiikkiopisto Pankinmaan myyntiin RE/MAX Eximas Oy LKV:lle. Toimitilapäällikkö valtuutetaan tekemään toimeksiantosopimus kohteen myynnistä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kunnanhallitus 12.05.2025
143/10.00.02/2025

Tekniset- ja elinvoimapaalvelut on saanut ostotarjouksen entisen musiikkiopisto Pankinmaan rakennuksista. Kohde ollut myynnissä Re/MAX Eximas Oy:llä Mäntsälässä. Kiinteistöllä sijaitsee entisen musiikkiopiston käytössä ollut rakennus sekä varistorakennus. Rakennukset myydään vuokratontilla eli noin 896 m2 määräala kiinteistöstä Pankinmaa. Vuokrattava tontti rajoittuisi Kirvunpolkuun. Kiinteistön osoite on Vanha Porvoontie 15 a, 04600 Mäntsälä.

Ostaja on luvannut ottaa kellarin lattian omalle riskille, purkaa vanhat puurakenteet ja valaa sinne kokonaan uusi lattia lattialämmityksellä jne. Tämä huomioitu tarjous hinnassa.

Tilat tulisivat toimistokäyttöön ja kellariin keramiikkapaja. Kiinteistöön tulisi ostajan perheen yrityksen tilat ja mahdollisesti ylimääräisiä tiloja vuokrattaisiin ulos.

Ehtona myynnille on, että rakennuspaikka tulee vuokrata kunnalta. Rakennusten myynnin ja maanvuokrasopimuksen allekirjoitukset tehdään samaan aikaan.

Rakennuspaikka vuokrataan seuraavin pääehdoin:
Vuokra-alueena on korttelin 315 tonttia 2 vastaava, pinta-alaltaan noin 896 m2:n määräala kiinteistöstä Pankinmaa 505 407-74-87. Tontti vuokrataan 40 vuoden maanvuokrasopimuksella liike- ja toimistorakennuksen rakennuspaikaksi. Vuosivuokra on 2 200,00 € perustuen rakennusoikeuden arvoon 100 €/k-m2 ja 5 % vuokratuottoon. Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokra-alueelle on tarkoitus laatia asemakaavan muutos, jossa alueen nykyinen käyttötarkoitus, yleisten rakennusten korttelialue (Y), muutetaan ostajan tulevaa käyttötarkoitusta vastaavaksi. Asemakaavamuutoksen laatimisesta sovitaan tarvittaessa erillisellä sopimuksella.

Oheismateriaalina ostotarjous.

Valmistelija

Toimitilapäällikkö Karhinen Soile, soile.karhinen@mantsala.fi
Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus

1. Kunnanhallitus päättää, että ARX Rego Oy:n jättämä ostotarjous hyväksytään tarjouksen mukaisesti ja rakennukset myydään osoitteesta Vanha Porvoontie 15a hintaan 165 000 €.

Kunnanhallitus valtuuttaa toimitilapäällikön allekirjoittamaan lopullisen rakennusten kauppakirjan.

2. Kunnanhallitus päättää vuokrata korttelin 315 tonttia 2 vastaavan, pinta-alaltaan noin 896 m²:n määräalan kiinteistöstä Pankinmaa 505 407-74-87 ARX Rego Oy:lle liike- ja toimistorakennusten rakennuspaikaksi. Vuokra-aika on 40 vuotta ja vuosivuokra 2 200 €. Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin.

Kunnanhallitus valtuuttaa kuntakehitysjohtajan allekirjoittamaan edellä mainittujen pääehtojen mukaisen maanvuokrasopimuksen.

Päätös

Liite 1. Kartta vuokra-alue

Liite 2. Sijanti opaskartalla