

**Savonlinnan Itäkeskuksen tonttien hinnoittelu ja luovutusehdot**

257/62/622/2015

TL § 189

**Selostus:**

Savonlinnan Itäkeskuksen asemakaava on saanut lainvoiman ja alueen tonttien luovuttamisen mahdollistamiseksi täytyy alueen tontit hinnoitella ja päättää luovutusmenettelystä

Alueella sijaitsevat 19. kaupunginosa korttelit 81 ja 82, jotka ovat yhteispinta-alaltaan 153.200 m<sup>2</sup> ja niillä on rakennusoikeutta 53.620 m<sup>2</sup> (e=0,35). Tilaa vievän erikoiskaupan kannalta rakennusoikeus voi joissain tapauksissa olla suurehko eikä rakennushanketta aina voida järkevästi toteuttaa sen mukaisena. Aiemmin on hinnoiteltaessa 15. kaupunginosan korttelia 212 Aholahdentien varrella todettu, että kun todellinen hyödynnettävä rakennusoikeus on alle asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, on perusteltua, että tontit hinnoitellaan arvioidun todellisen käytettävissä olevan rakennusoikeuden mukaisesti eikä suoraan asemakaavamääräysten perusteella. Vastaava menettely olisi varmastikin perusteltu myös tällä alueella. Luonnollisestikin hinnoittelun täytyisi tällaisessa tapauksessa perustua todellisiin rakennussuunnitelmiin, jonka vuoksi alueen tontit tulisi ensin varata suunnittelua varten. Vasta suunnitelmien teon jälkeen tehtäisiin lopullinen hinnoittelu- ja myyntipäätös, jossa käyttämättä jäävä rakennusoikeus voitaisiin ottaa huomioon. Kaupungilla olisi tällöin myös parempi mahdollisuus ohjata alueen toteutumista haluamaansa suuntaan.

Alueelle sijoittumisesta kiinnostuksensa ilmaisseiden kanssa on keskusteltu hintatasosta, jolla alueen tontit voitaisiin luovuttaa. Hinnoitteluun vaikuttavina tekijöinä on huomioon otettava alueen rakennettavuus ja se, että hinnoittelun tulee olla sellainen, että se takaa alueelle sijoittumisen liiketaloudellisen kannattavuuden. Toisaalta alueen hinnoittelussa tulee ottaa huomioon alueen käyttöönoton vaatimat kustannukset kaupungille.

Hinnoittelussa voitaisiin noudattaa seuraavia päälinjoja:

Tilaa vievän erikoiskaupan korttelialueilla noudatetaan hinnoittelua 85 €/k-m<sup>2</sup>. Hinta sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten, että nyt vahvistettavaa hintaa tarkistetaan vuosittain siten, että perusindeksinä on vuoden 2014 keskimääräinen indeksin pisteluku 1910 ja tarkastusindeksinä tarkistusvuotta edeltävän vuoden keskimääräinen pisteluku.

Mikäli luovutettavan korttelialueen pääkäyttötarkoitus on päivittäistavarakauppa, noudatetaan kaupungissa aikaisemmin noudatettua

päivittäistavarakaupan tonttien hinnoittelua.

Mikäli korttelialueelle toteutettavaa hanketta ei realistisesti voida toteuttaa kuin merkittävästi alle kaavan salliman rakennustehokkuuden, voidaan käyttämättä jäävä rakennusoikeus hinnoitella alemman hintaan. Edellytyksenä käyttämättä jäävän rakennusoikeuden alemmalle hinnoittelulle on se, että hankkeesta esitetään riittävät suunnitelmat hinnoittelupäätöksen tekemiselle.

Tonttien luovutuksessa tulisi noudattaa menettelyä, jossa tontit normaalitilanteessa varataan ensin suunnitelmien tekemistä varten tai suunnitelmat on muutoin esitettävä ennen luovutuspäätöstä, koska tontin hinnoittelu ei muutoin ole mahdollista, kun otetaan huomioon se, että käyttötarkoituksella ja käytettävällä rakennusoikeudella on vaikutusta tontin hintaan. Lopullisen hinnoittelupäätöksen kaupungingeodeetti tekee suunnitelmien mukaan noudattaen hinnoittelupäätöksessä esitettyjä periaatteita.

Tontit voidaan luovuttaa joko myymällä tai vuokraamalla. Vuokrattaessa vuokra määräytyy käytettävän rakennusoikeuden mukaan ja sitä tarkistetaan vuokrakauden aikana, jos tontille rakennetaan lisää. Vuosivuokra on 5 % tontille määritetystä pääoma-arvosta.

Muutoin noudatetaan lautakunnan hyväksymää kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeistoa.

Valmistelu: kaupungingeodeetti Mikko Alin, 044 417 4670

#### **Teknisen johtajan esitys:**

Lautakunta päättää hyväksyä Savonlinnan Itäkeskuksen (19. kaupunginosan korttelit 81 ja 82) hinnoittelu- ja luovutusehdot seuraavasti:

Tilaa vievän erikoiskaupan korttelialueilla noudatetaan hinnoittelua 85 €/k-m<sup>2</sup>. Hinta sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten, että nyt vahvistettavaa hintaa tarkistetaan vuosittain siten, että perusindeksinä on vuoden 2014 keskimääräinen indeksin pisteluku 1910 ja tarkastusindeksinä tarkistusvuotta edeltävän vuoden keskimääräinen pisteluku.

Mikäli luovutettavan korttelialueen pääkäyttötarkoitus on päivittäistavarakauppa, noudatetaan kaupungissa aikaisemmin noudatettua päivittäistavarakaupan tonttien hinnoittelua.

Mikäli korttelialueelle toteutettavaa hanketta ei realistisesti voida toteuttaa kuin merkittävästi alle kaavan salliman rakennustehokkuuden, voidaan käyttämättä jäävä rakennusoikeus hinnoitella alemman hintaan. Edellytyksenä käyttämättä jäävän rakennusoikeuden alemmalle hinnoittelulle on se, että hankkeesta esitetään riittävät

suunnitelmat hinnoittelupäätöksen tekemiselle.

Tonttien luovutuksessa noudatetaan menettelyä, jossa tontit normaalitilanteessa varataan ensin suunnitelmien tekemistä varten tai suunnitelmat on muutoin esitettävä ennen luovutuspäätöstä. Lopullisen hinnoittelu- ja luovutuspäätöksen tekee kaupungingeodeetti suunnitelmien mukaan noudattaen hinnoittelupäätöksessä esitettyjä periaatteita.

Tontit voidaan luovuttaa joko myymällä tai vuokraamalla. Vuokrattaessa tontin pääoma-arvo määräytyy käytettävän rakennusoikeuden mukaan ja sitä tarkistetaan vuokrakauden aikana, jos tontille rakennetaan lisää. Vuosivuokra on 5 % tontille määritetystä pääoma-arvosta.

Muutoin noudatetaan lautakunnan hyväksymää kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeistoa.

**Päätös:** Esitys hyväksyttiin.

**Toimenpiteet:** Tonttipalvelut

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa

Savonlinnassa 5.6.2015

  
Merja Ikonen  
toimistos sihteeri

**OIKAISUVAATIMUSOHJE**

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä Savonlinnan kaupunkikunnan jäsen.

Savonlinnan tekniselle lautakunnalle osoitettu vaatimus tulee toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä Savonlinnan kaupungin tekniselle toimialalle osoitteella Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna, sähköposti: tekninen.toimiala@savonlinna.fi.

**Oikaisuvaatimusaika ja vaatimuksen sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksi-saantitodistukseen merkittynä aikana.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä päätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen sisältävä sähköinen viesti oheisasiakirjoineen on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä (laki sähköisesti asioinnista viranomaistoiminnassa 13/2003, 18 §). Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi päätös, johon oikaisua haetaan, muutos, joka päätökseen halutaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet. Vaatimus on sen tekijän allekirjoitettava.

**Tiedoksianto**

Pöytäkirja tämän pykälän osalta on pidetty yleisesti nähtävänä 5.6.2015.

Päätös on lähetetty asianosaiselle virallisena sähköisenä tiedoksi-antona sähköpostitse 5.6.2015.

Edellä olevan todistaa

Savonlinnassa 5.6.2015



Merja Ikonen  
toimistos sihteeri



**SAVONLINNAN KAUPUNKI**

Tekninen toimiala

Hallintopalvelut

---

## LAINVOIMAISUUSTODISTUS

Tästä päätöksestä, tekninen lautakunta 2.6.2015 § 189 ei määräaikaan mennessä ole tehty oikaisuvaatimusta tekniselle lautakunnalle, eikä päätöstä ole siirretty ylemmän toimielimen käsiteltäväksi.

Todistaa viran puolesta

Savonlinnassa 23.6.2015



Merja Ikonen  
toimistos sihteeri