

Tonttijaon mukaisen liike- ja toimistorakennustontin (K) 740-13-72-1, Laitaatsillantie 9, hinnoittelu ja luovutusehdot

TL 14.11.2023 § 202
1081/10.00.02.01/2023

Valmistelija	maankäyttöneuvottelija Tiina Inkinen puh. 044 417 4671 tiina.inkinen@savonlinna.fi																				
Selostus	<p>Asemakaavan nro 800 kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 30.9.2019 § 93. Asemakaava <u>pöytäkirjaliitteenä A.</u> Asemakaavassa on vahvistettu tonttijako. Tonttijakokartta tontti 740-13-72-1 <u>pöytäkirjaliitteenä B.</u></p> <p>Kuntalain 130 §:n mukaan yritystontit täytyy luovuttaa tarjouskilpailulla tai puolueettoman arvioijan on arvioitava tonttien markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso:</p> <p>”Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.</p> <p>Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.</p> <p>Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.”</p> <p>Yritystonteista on ollut tänä vuonna jonkin verran kysyntää. Lisäämällä luovutuksen piiriin länsipuolen yritystontteja vahvistamme yritystonttien tarjontaa.</p> <p>Savonlinnan kaupunki on teettänyt vuonna 2018 Newsec Valuation Oy:llä ulkopuolisen riippumattoman arvion Savonlinnan yritysalueiden hintatasojen määrittämiseksi. Arvioissa hinnoiteltava alue sijaitsee osa alueella 1 eli Savonlinnan keskusta. Hinnoiteltava tontti sijaitsee kuitenkin lähempänä Laitaatsillan aluetta kuin varsinaista keskustaa. Newsec Valuation Oy:n arvioissa Laitaatsillan K-tonttien hintatasojen vaihteluväliksi on arvioitu 30-80 €/k-m².</p> <p>Tontti 740-13-72-1 sijaitsee Sortteerinlahdessa uuden paloaseman vieressä. Tontin näkyvyys valtatie varrelta on hyvä, mutta saavutettavuutta suoraan valtatieltä ei ole. Tontilla joutuu tekemään täyttöjä ja räjäyttämään kalliota. Hinnoitteluksi ehdotetaan seuraavaa:</p> <p>Tonttitiedot:</p> <table><tr><td>Kiinteistötunnus</td><td>740-13-72-1</td></tr><tr><td>Osoite</td><td>Laitaatsillantie 9</td></tr><tr><td>Kaavamerkintä</td><td>K II</td></tr><tr><td>Pinta-ala</td><td>3942 m²</td></tr><tr><td>Rakennusoikeus</td><td>1971 k-m² (e=0,5)</td></tr><tr><td>Perushinta</td><td>59.130,00 €</td></tr><tr><td>Hinta €/m²</td><td>15,00 €/m²</td></tr><tr><td>Hinta €/k-m²</td><td>30,00 €/k-m²</td></tr><tr><td>Vuokra 5%</td><td>2.956,50 €/vuosi</td></tr><tr><td>Elinkustannusindeksi</td><td>2161 (v. 2022 vuosikeskiarvo)</td></tr></table>	Kiinteistötunnus	740-13-72-1	Osoite	Laitaatsillantie 9	Kaavamerkintä	K II	Pinta-ala	3942 m ²	Rakennusoikeus	1971 k-m ² (e=0,5)	Perushinta	59.130,00 €	Hinta €/m ²	15,00 €/m ²	Hinta €/k-m ²	30,00 €/k-m ²	Vuokra 5%	2.956,50 €/vuosi	Elinkustannusindeksi	2161 (v. 2022 vuosikeskiarvo)
Kiinteistötunnus	740-13-72-1																				
Osoite	Laitaatsillantie 9																				
Kaavamerkintä	K II																				
Pinta-ala	3942 m ²																				
Rakennusoikeus	1971 k-m ² (e=0,5)																				
Perushinta	59.130,00 €																				
Hinta €/m ²	15,00 €/m ²																				
Hinta €/k-m ²	30,00 €/k-m ²																				
Vuokra 5%	2.956,50 €/vuosi																				
Elinkustannusindeksi	2161 (v. 2022 vuosikeskiarvo)																				

Teknisen lautakunnan 24.1.2023 § 8 hyväksymän kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeiston kohdan 5.3. mukaan yritystontit luovutetaan yksinomaan vuokraamalla. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti omakseen koska tahansa vuokrakauden aikana, sen jälkeen kun tontille on rakennettu vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla. Erityisistä syistä tontti voidaan luovuttaa suoraan myymällä.

Ehdotetaan, että tontti laitetaan tarjouskilpailuun kuntalain 130 §:n mukaisella avoimella tarjouskilpailulla seuraavin ehdoin:

1. Tontin voi joko vuokrata tai varata vuokrattavaksi.
2. Mikäli tontista tulee useampi yhtä suuri tarjous, tontin saaja ratkaistaan arpomalla.
3. Mikäli tontti varataan vuokrattavaksi varausmaksu on 1% 5%:n vuokratutosta lasketusta myyntihinnasta ja varausaika on noin 12 kuukautta.
4. Tarjouskilpailun voittaa korkeimman vuokratarjouksen jättäjä.
5. Tontille rakentaminen on saatettava viiden (5) vuoden kuluessa siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
6. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti omakseen koska tahansa vuokrakauden aikana myyntihetkellä voimassa olevalla markkinahinnalla, sen jälkeen kun tontille on rakennettu vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla.

Mikäli tontti jää tarjouskilpailun jälkeen luovuttamatta jää tontti luovutuksen piiriin perushinnalla/vuokralla ja sen voi joko vuokrata tai varata. Perushinta/vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2161 (v. 2022 vuosikeskiarvo).

Lapsivaikutusten arviointi Yritystonttien hinnoittelulla ei ole suoranaista lapsivaikutusta.

Yritysvaikutusten arviointi Yritystontin hinnoittelu ja luovutusehtojen vahvistaminen nopeuttaa ja selkeyttää yritystonttien luovuttamista. Tonttien laittaminen avoimeen tarjouskilpailuun kohtelee kaikkia yrittäjiä tasapuolisesti.

Esittelijä Tekninen johtaja Tikkanen Kari

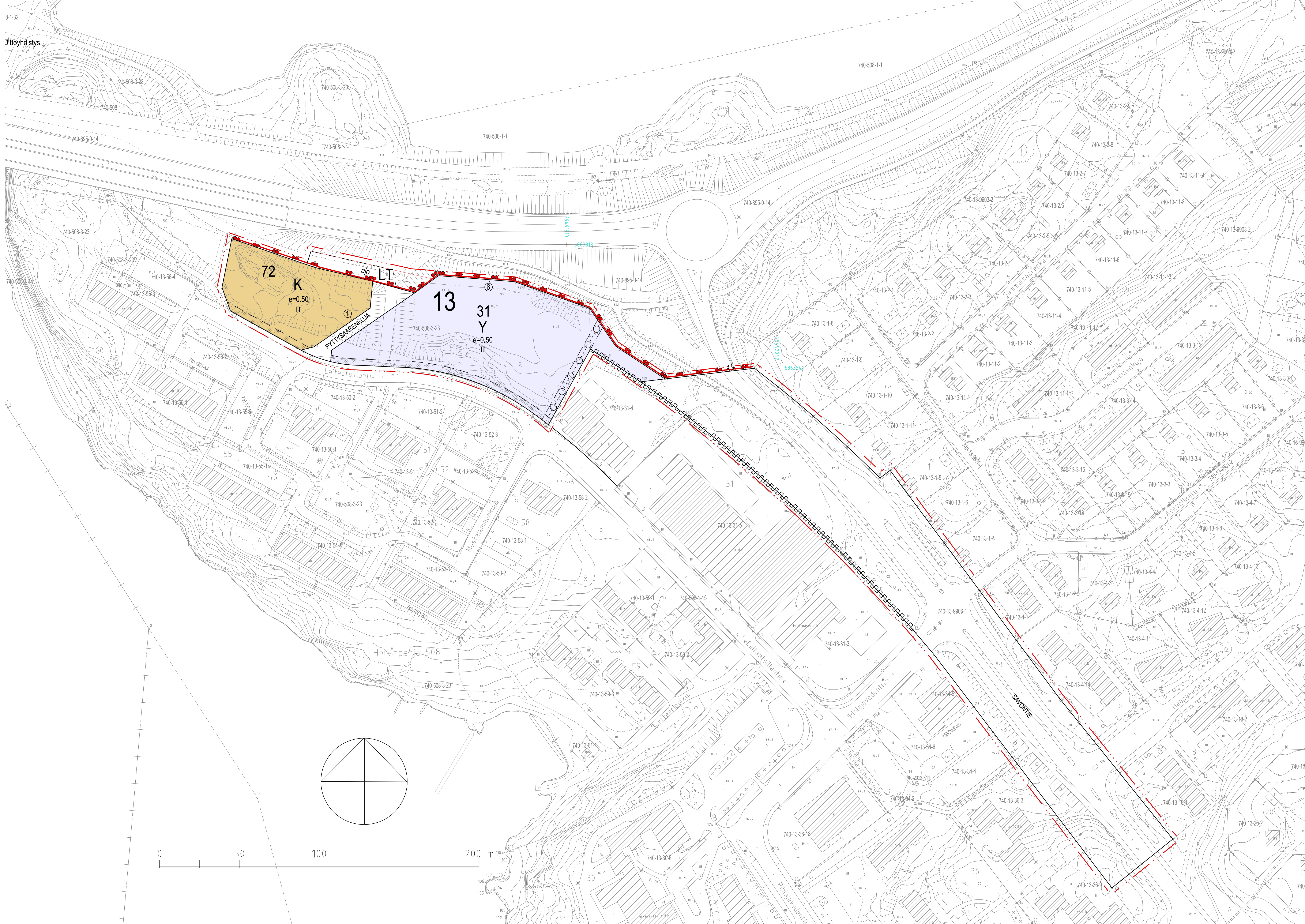
Päätösehdotus Tonttijaon mukaisen liikerakennustontin 740-13-72-1, Laitaatsillantie 9, perushinnaksi vahvistetaan 59.130 euroa ja vuokraksi 5 % perushinnasta eli 2.956,50 euroa/vuosi. Tontti luovutetaan kuntalain 130 §:n mukaisella avoimella tarjouskilpailulla vuokralle selostusosassa mainituin ehdoin.

Mikäli tontti jää tarjouskilpailun jälkeen luovuttamatta jää tontti perushinnalla luovutuksen piiriin vuokrattavaksi. Perushinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2161 (v. 2022 vuosikeskiarvo).

Käsittely Kaavoituspäällikkö Päivi Behm selosti asiaa kokouksessa.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet maanhankinta ja -luovutus



KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

- Y Yleisten rakennusten korttelialue.
- K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 13** Kaupunginosan numero.
- 31** Korttelin numero.
- Ⓢ Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja numero.
- Ⓜ PYTTYSÄARENKUJA Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0,50 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- Istutettava alueen osa.
- Ⓜ Maantien alue.
- Ⓜ Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- Ⓜ Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Ⓜ Katu.
- Ⓜ Alueella oleva ajoyhteys.
- Ⓜ Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asemakaavassa esitetyt tonttijako on sitova.
 Korttelialueilla on istutettava ne tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteihin tai muuhun toiminnan edellyttämään tarkoitukseen.
 Hulevedet on johdettava olemassa olevaan hulevesiverkostoon.
 Maaston niin edellyttäessä tulee jätevedet pumpata tonttikohdaisesti yleiseen viemäriin.
 Autopaikkoja on varattava vähintään:
 1 ap/80 ka-m² liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K).
 1 ap/100 ka-m² yleisten rakennusten korttelialueella (Y).



SAVONLINNA

Asemakaavan muutos 13. kaupunginosan osalle korttelia 31, kortteille 72 sekä osalle katu- ja maantien alueita.
 Asemakaavan muutoksella muodostuu 13. kaupunginosan korttelin 31 tontti 6, korttelin 72 tontti 1 sekä osa katu- ja maantien alueista.

Muutoksenalaisen alueen asemakaavat on vahvistettu:
 Ak 310: 29.12.1975, Ak 330: 3.11.1977, Ak 622: 14.7.1995
 Hyväksytyt: Ak 744: 12.11.2012

30.9.2019	§ 93	Hyväksyminen	KV
2.9.2019	§ 321	Hyväksyminen	KH
20.8.2019	§ 127	Hyväksyminen	Tekla
7.6.-8.7.2019		Nähtävillä olo, ehdotus	
28.5.2019	§ 105	Hyväksyminen	Tekla
29.3.-29.4.2019		Nähtävillä olo, luonnos	
19.3.2019	§ 58	Hyväksyminen	Tekla
4.3.2019	§ 92	Kaavoituspäätös	KH

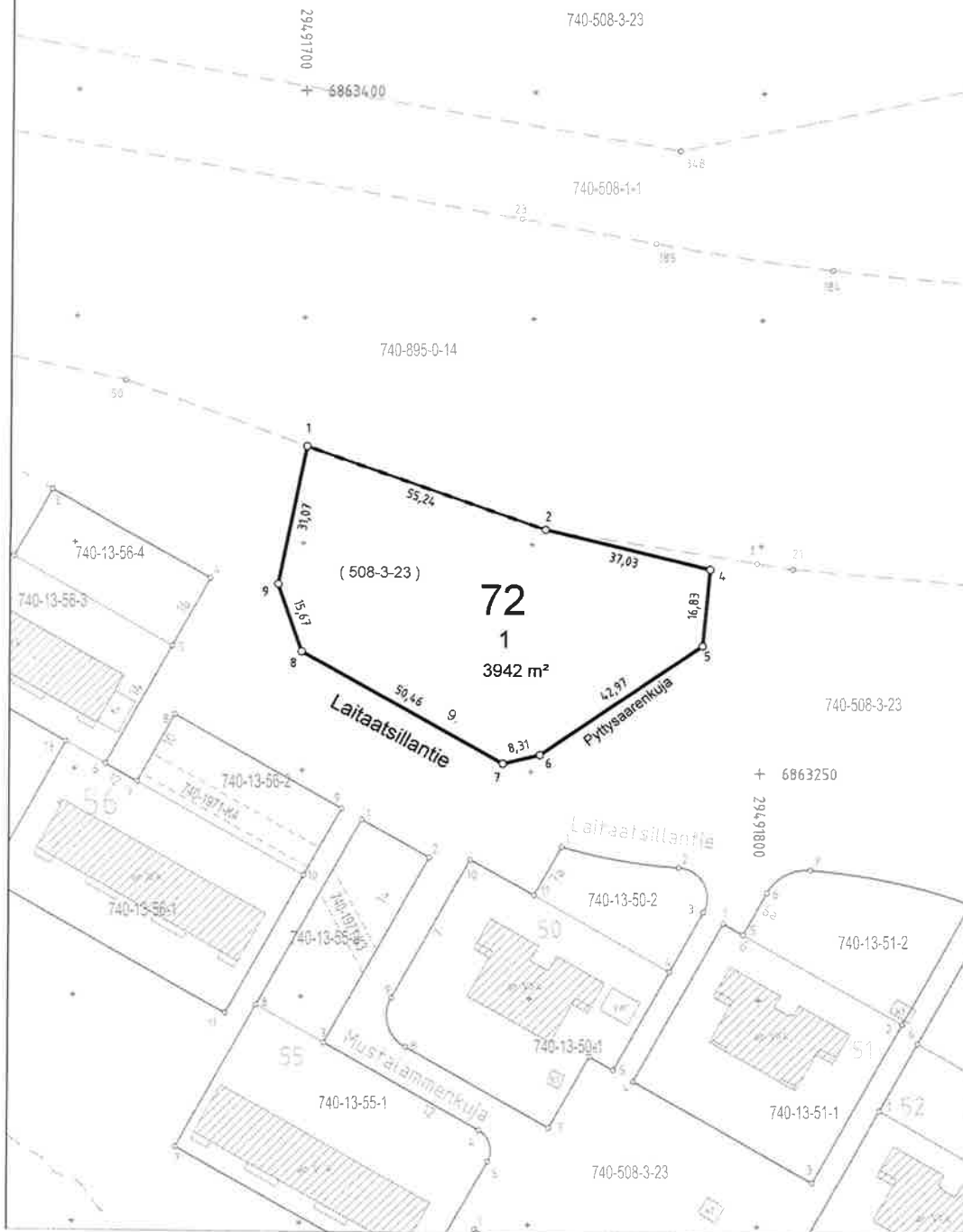
SAVONLINNAN KAUPUNKI		HYVÄKSYMISPVVM.	30.9.2019
TEKNINEN TOIMIALA/KAAVOITUSPALVELUT		VOIMAANTULO PVVM.	7.11.2019
SAVONLINNASSA 15.8.2019	Tuula Mähönen asemakaavatekniikko	MITTAKAAVA	1:1000
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a §:N VAATIMUKSET. Savonlinnassa 15.8.2019	Paavo Nevalainen mittausinsinööri	AK NRO	800

Asemakaavan yhteydessä hyväksyttävä tonttijako

Kaupunginosa 13, kortteli 72, tontti 1
Mittakaava 1:1000

Tontin muodostuminen

N:o	Yht. m ²	Osat m ²	Kiinteistötunnus	Osoite
1	3942		740-508-3-23	Laitaatsillantie 9



KOORDINAATTILUETTELO GK29

N:o	P	I
1	6863321.426	29491700.669
2	6863303.395	29491752.881
4	6863294.783	29491788.900
5	6863278.023	29491787.356
6	6863253.658	29491751.956
7	6863251.689	29491743.881
8	6863276.209	29491699.784
9	6863290.966	29491694.523

Ak 800 Hyväksytty 30.9.2019