

Tonttijakoehdotuksen mukaisten liikerakennustonttien (KL) 740-17-8-9, Mertatie 18, ja 740-17-8-10, Mertatie 20, hinnoittelu ja luovutusehdot

TL 14.11.2023 § 203
1094/10.00.02.00/2023

Valmistelija maankäyttöneuvottelija Tiina Inkinen
p. 044 417 4671 tiina.inkinen@savonlinna.fi

Selostus Mertajärven asemakaavan nro 726 kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 22.2.2010 § 5. Asemakaava on pöytäkirjaliitteenä A.

Kaavoitusvaiheessa Savonlinnan kaupunki ei omistanut asemakaavassa Mertatien varressa olevien yritystonttien maa-alueita. Maa-alueista osan Savonlinna kaupunki on ostanut vapaaehtoisilla kaupoilla vuosien 2011 – 2014 aikana. Yhden kiinteistöjen omistajan kanssa Savonlinnan kaupunki ei päässyt sopimukseen vapaaehtoisista kaupoista. Maa-alueet on tulleet kaupungin omistukseen rakennuspaikan osan lunastustoimituksessa vuoden 2023 aikana. Alueella olevat vanhat asuinrakennukset puretaan vuoden 2024 aikana.

Kuntalain 130 §:n mukaan yritystontit täytyy luovuttaa tarjouskilpailulla tai puolueettoman arvioijan on arvioitava tonttien markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso:

”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.

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.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.”

Savonlinnan kaupunki on teettänyt vuonna 2018 Newsec Valuation Oy:llä ulkopuolisen riippumattoman arvion Savonlinnan yritysalueiden hintatasojen määrittämiseksi.

Savonlinnan kaupunki on myynyt Mertatien läheisyydestä vuonna 2013 tontin Kerd Oy:lle:

Tontti	Kaava	Pinta-ala	Rak.oikeus	Myyntihinta	€/m ²	€/k-m ²
740-17-127-3	KL II	4.828 m ²	1.931 k-m ²	210.000 €	43,50 €	108,75 €

Tonttijakoluonnoksessa asemakaavan mukainen liikerakennustontti on jaettu kahdeksi tontiksi. Tonttijakoluonnos on pöytäkirjaliitteenä B.

Hinnoitteluehdotuksessa on huomioitu, että tonteille näkyvyys valtatieltä on hyvä, mutta saavutettavuutta suoraan valtatieltä ei ole. Tonttien keskellä kulkee vesi- ja viemärisite, joka vaikeuttaa tontille rakentamista ja koko rakennusoikeuden käyttämistä. Hinnoitteluksi ehdotetaan noin 20%

pienemää kerrosneliömetrihintaa, kuin aiemmin alueelta myydyin tontin hinnoittelussa käytetty kerrosneliömetrihintaa.

Tonttiedot:

Kiinteistötunnus	740-17-8-9	740-17-8-10
Osoite	Mertatie 18	Mertatie 20
Kaavamerkintä	KL e=0,4	KL e=0,4
Pinta-ala	8.524 m ²	7.013 m ²
Rakennusoikeus	3.409 k-m ³	2.805 k-m ²
Pohjahinta	296.583,00 €	244.035,00 €
Hinta €/m ²	34,79 k-m ²	34,79 k-m ²
Hinta €/k-m ²	87,00 €/m ²	87,00 €/m ²
Elinkustannusindeksi (v. 2022 vuosikeskiarvo)	2161	2161

Teknisen lautakunnan 24.1.2023 § 8 hyväksymän kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeiston 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 myyntiin kuntalain 130 §:n mukaisella avoimella tarjouskilpailulla seuraavin ehdoin:

1. Tontit myydään tarjousten perusteella. Tontin voi joko ostaa tai varata ostettavaksi.
2. Tarjouskilpailun voittaa korkein tarjous.
3. Kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset.
4. Mikäli tontista tulee useampi yhtä suuri tarjous, tontin saaja ratkaistaan arpomalla.
5. Mikäli tontti varataan varausmaksu on 1% myyntihinnasta ja varausaika on noin 12 kuukautta. Varausmaksua ei palauteta eikä se ole osa kauppahintaa.
6. Tontille rakentaminen on saatettava viiden (5) vuoden kuluessa siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Ostaja vastaa tontin rakentamiskelpoisuuden selvittämisestä, perustamistavan valinnasta sekä tontin kuntoonpanokustannuksista.

Mikäli tontti jää tarjouskilpailun jälkeen luovuttamatta jää tontti luovutuksen piiriin myytäväksi pohjahinnalla. Pohjahinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2161 (v. 2022 vuosikeskiarvo).

Lapsivaikutusten arviointi Yritystonttien hinnoittelulla ei ole suoranaista lapsivaikutusta.

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

Esittelijä Tekninen johtaja Tikkanen Kari

Päätösehdotus Tekninen lautakunta hyväksyy liikerakennustonttien 740-17-8-9, Mertatie 18, ja 740-17-8-10, Mertatie 20, hinnoittelun ehdotuksen mukaisesti. Tontit

laitetaan myyntiin selostusosan mukaisesti kuntalain 130 §:n mukaisella tarjouskilpailulla, jossa korkein tarjous voittaa. Mikäli tontit jäävät tarjouskilpailun jälkeen myymättä, niin ne jäävät myyntiin pohjahinnoilla. Pohjahinnat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2161 (v. 2022 vuosikeskiarvo).

Käsittely	Kaavoituspäällikkö Päivi Behm selosti asiaa kokouksessa.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Maanhankinta ja -luovutus