

Liike- ja toimistorakennustontin (K) 740-14-41-4, Laivamiehentie 3, hinnoittelu ja luovutusehdot

TL 14.11.2023 § 201
1077/10.00.02.01/2023

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

Selostus Laitaatsillan asemakaavan nro 744 kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 12.11.2012 § 20. Asemakaava pöytäkirjaliitteenä A. Asemakaava-alueella oleva liike- ja toimistorakennusten tontti 740-14-41-4, Laivamiehentie 3, on rekisteröity 25.8.2018. Kartta pöytäkirjaliitteenä B.

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.”

Yritystonteista on ollut tänä vuonna jonkin verran kysyntää. Lisäämällä luovutuksen piiriin länsipuolen yritystontteja vahvistamme yritystonttien tarjontaa.

Savonlinnan kaupunki on myynyt Laitaatsillan alueelta vuosina 2006-2007 seuraavat tontit:

Tontti	Kaava	Myyntihinta	€/m ²	€/k-m ²
740-14-46-1	KLH	500.000 €	24,52	166,67
740-14-40-1	KL	230.000 €	24,42	61,06
740-14-41-2	K	50.000 €	22,58	28,17

Savonlinnan kaupunki on teettänyt vuonna 2018 Newsec Valuation Oy:llä ulkopuolisen riippumattoman arvion Savonlinnan yritysalueiden hintatasojen määrittämiseksi. Tässä arvioissa Laitaatsillan K-tonttien hintatasojen vaihteluväliksi on arvioitu 30-80 €/k-m².

Tontin 740-14-41-4 näkyvyys valtatie varrelta on hyvä, mutta saavutettavuutta suoraan valtatieltä ei ole. Hinnoitteluksi ehdotetaan seuraavaa:

Tonttitiedot:	
Kiinteistötunnus	740-14-41-4
Osoite	Laivamiehentie 3
Kaavamerkintä	K II
Pinta-ala	2916 m ²
Rakennusoikeus	1458 k-m ² (e=0,5)
Perushinta	51.030,00 €
Hinta €/m ²	17,50 €/m ²

Hinta €/k-m ²	35,00 €/k-m ²
Vuokra 5%	2551,50 €/vuosi
Elinkustannusindeksi	2161 (v. 2022 vuosikeskiarvo)

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 vuokrattavaksi 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 vuokratuotosta 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	Tontin hinnoittelu ja luovutusehtojen vahvistaminen nopeuttaa ja selkeyttää yritystonttien luovuttamista. Tonttien laittaminen avoimeen tarjouskilpailuun kohtelee kaikkia yrittäjiä tasapuolisesti.
Esittelijä	Tekninen johtaja Tikkanen Kari
Päätösehdotus	Liikerakennustontin 740-14-41-4, Laivamiehentie 3, perushinnaksi vahvistetaan 51.030,00 euroa ja vuokraksi 5 % perushinnasta eli 2551,50 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