

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	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> 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 teettänyt vuonna 2018 Newsec Valuation Oy:llä ulkopuolisen riippumattoman arvion Savonlinnan yritysalueiden hintatasojen määrittämiseksi. Arviossa 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. 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: Tonttitiedot: <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