

## Kerrostalotontin 740-1-12-13, Tarkastamonkatu 3, hinnoittelu ja luovutusehdot

TL 23.01.2024 § 14  
34/10.00.02.00/2024

Valmistelija maankäyttöasiantuntija Petra Junnila, 044 4174670,  
[petra.junnila@savonlinna.fi](mailto:petra.junnila@savonlinna.fi)

Selostus Tarkastamonkatu 3 koskeva asemakaava muutos on saanut lainvoiman 10.1.2020. Asemakaavamerkintä AK-1 mukaisesti tontille on mahdollista rakentaa asuinkerrostalo, johon saa sijoittaa vanhusten palvelutalon sekä hoivapalvelukeskuksen siihen liittyvine liike- ja toimitiloineen. Hoivapalvelukeskus voi tarjota palveluja myös muualla asuville.

Tekninen lautakunta on 25.1.2022 § 11 päättänyt, että Tarkastamonkatu 3:n tontille tasatusta pysäköintialueesta 20 paikkaa vuokrataan yrityksille ja 45 paikkaa jätetään yleisiksi 4 h aikarajoitteisiksi pysäköintipaikoiksi siihen saakka kunnes, kaupunki saa tontin myydyksi kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Tekninen lautakunta on 13.9.2022 § 144 vahvistanut tontin 740-1-12-13, Tarkastamonkatu 3, hinnoittelun ja luovutusehdot. Tontti on ollut myynnissä tarjouskilpailua käyttäen. Tontin pohjahinta on ollut 210 €/k-m<sup>2</sup>, 3500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeudella laskettuna 735.000,00 € eikä tontista ole saatu yhtään tarjousta.

Tarkastamonkadun tontilla on haasteellista käyttää koko rakennusoikeus johtuen tontin muodosta, sijainnista sekä korkeusasemasta rinnakkaisväylään nähden. Tontti on liikennemelualueella, mikä asettaa omat vaatimuksensa mm. ikkunoiden ja parvekkeiden rakenteelle. Autopaikkojen sijoittaminen tontille on myös vaikeaa, mikäli rakennusoikeutta yritettäisiin täysimääräisesti hyödyntää. Kaupunki on yksittäistapauksissa aiemminkin hinnoitellut tonttikohtaisen rakennusoikeuden todellisen käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti.

Tonttitiedot ja pohjahintaehdotus on seuraava:

Kiinteistötunnus	740-1-12-13
Osoite	Tarkastamonkatu 3
AK-määräys	AK-1
Pinta-ala	3.129 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	3.500 k-m <sup>2</sup>
Pohjahinta €/k-m <sup>2</sup>	210,00 €/k-m <sup>2</sup> x todellinen käytetty rakennusoikeus, minimi 2000 k-m <sup>2</sup>
Pohjahinta €	420.000 €
Indeksi	2296 (v. 2023 vuosikeskiarvo)

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

Mikäli tontille rakennetaan ARA:n tukemaa tuotantoa, tontti voidaan vuokrata ARA:n hyväksymästä pääoma-arvosta lasketulla vuokralla kaupungin yleisten tontinvuokraehtojen mukaisesti. Vuokrasopimukseen sisällytetään ehto tontin pääoma-arvon uudelleen määrittämisestä, mikäli rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu.

Tontti laitetaan myyntiin kuntalain 130 §:n mukaisella avoimella tarjouskilpailulla. Tontti myydään tai se voidaan varata myytäväksi. Mikäli tontti ei tuolloin mene kaupaksi tai sitä ei varata, se jää myyntiin pohjahinnalla. Pohjahinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2296 (v. 2023 vuosikeskiarvo) ja sitä tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Lapsivaikutusten arviointi Ei vaikutusta

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 vahvistaa tontin 740-1-12-13, Tarkastamonkatu 3, pohjahinnaksi 420.000,00 €. Tontti luovutetaan kuntalain 130 §:n mukaisesti tarjouskilpailua käyttäen. Mikäli tontti ei tarjouskilpailussa mene kaupaksi tai sitä ei varata, se jää myyntiin pohjahinnalla. Pohjahinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2296 (v. 2023 vuosikeskiarvo) ja sitä tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Toimenpiteet Maanhankinta ja -luovutus