

Kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeiston (Kohu) tarkistaminen vuonna 2024

TL 16.04.2024 § 90
298/10.00.00.02/2022

Valmistelija maankäyttöneuvottelija Tiina Inkinen, 044 417 4671
maankäyttöasiantuntija Petra Junnila, 044 417 4670

Selostus Savonlinnan kaupungilla on yli 20 vuotta ollut käytössä teknisen lautakunnan vuosittain vahvistama kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeisto. Ohjeisto sisältää hallintosäännössä määrätyt päätösvallat, nimenkirjoitusoikeudet sekä ohjeistuksen kiinteistöjen hankinnan ja luovutuksen toimenpiteistä ja hinnoittelusta. Tekninen lautakunta on hyväksynyt 24.1.2023 § 8 kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeiston (Kohu) vuodelle 2023.

Teknisen lautakunnan pyynnöstä kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeistoa (Kohu) on päivitetty, tarkennettu ja laajennettu. Ohjeiston päivittämiseen on kysytty konsultointiapua mm. Kuntaliiton maapolitiikan kehittämisspäälliköltä.

Ohjeistoon on tehty mm. seuraavia muutoksia:

Päivitetty kohta ratkaisuvallalta ja allekirjoittaminen

Tekninen lautakunta:

Kaupunginvaltuuston 11.3.2024 § 84 päätöksen mukaisesti.
" Siltä osin, kuin hallintosäännössä ei ole muuta määrätty, tekninen lautakunta päättää kiinteistöjen hankinnasta, vaihtamisesta ja luovuttamisesta. Ennen päätöstä strategisista kohteista on neuvoteltava kaupunginjohtajan kanssa."

Lisätty kohta 2.1. Maanhankinnassa ja -luovutuksen käyttämät sopimukset

Kohdassa mainitut sopimukset voidaan tulevaisuudessa tehdä myös maanmittauslaitoksen tarjoamassa selainpohjaisessa kiinteistönvaihdannan palvelussa (KVP).

Maankäyttöasiantuntija neuvottelee maanmittauslaitoksen kanssa sähköisen kiinteistönvaihdannan palvelun (KVP) aloittamisesta tämän vuoden aikana.

Lisätty kohta 3. Kiinteän omaisuuden hankinta.

Kohdassa ratkaisuvallalta tulee hallintosäännöstä ja hinnoittelussa on avattu hinnoittelumenettelyt eri tyyppisten maa-alueiden hankinnassa. Puisto-, katu- ym. yleisten alueiden hankintahinnaksi ehdotetaan tapauskohtaisesti 1-2 euroa/m².

Kohta 4 Omakotitonttien hinnoittelu ja luovutusmenettely.

Tekninen lautakunta hyväksyy vuosittain kullekin hintavyöhykkeelle tontin pinta-alaan perustuvat hinnoitteluperusteet omakotitonttien jyvittämättömille pääoma-arvoille (perushinta). Kohtaan on tehty vain pieniä tarkennuksia. Tarkennukset ovat ehdotuksessa punaisella.

Kohta 5 Rivi- ja kerrostalotonttien sekä asuinliiketonttien hinnoittelu ja luovutusmenettely

Tekninen lautakunta hyväksyy vuosittain kullekin hintavyöhykkeelle tontin rakennusoikeuteen perustuvat hinnoitteluperusteet rivi- ja kerrostalotonttien alimmille pääoma-arvoille (vähimmäishinnat). Kohtaan tehty vain pieniä tarkennuksia. Tarkennukset ovat ehdotuksessa punaisella.

Voimassa olevassa ohjeistossa on kohta muiden asemakaava-alueella olevien tonttien hinnoittelu ja luovutusmenettely (T, KT, K, KL, Y, LPA ym.). Tämä kohta on uudessa ehdotuksessa selkeytetty ja jaettu osiin seuraavasti:

Kohta 6 Yritys- ja teollisuustonttien hinnoittelu ja luovutusmenettely

Kohta on kohdennettu koskemaan ainoastaan yritys- ja teollisuustontteja.

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

Selvittääkseen yritystonttien markkina-arvon Savonlinnan kaupunki on teettänyt ulkopuolisen riippumattoman arvion Savonlinnan yritysalueiden hintatasojen määrittämiseksi. Tekninen lautakunta on 9.10.2018 § 181 hyväksynyt Savonlinnan kaupungin yritystonttien aluekohtaisen hinnoittelun tarkastamisen.

Kohta 7 Hoiva- ja sotetonttien sekä yleisten rakennusten tonttien ja LPA -tonttien hinnoittelu ja luovutusmenettely

Kohta on kohdennettu koskemaan ainoastaan ko. tontteja.

Hoiva- ja sotetonttien hinnoittelu- ja luovutusmenettely tapahtuu teknisen lautakunnan 24.10.2017 § 192 päätöksen mukaisesti.

Rakennettujen hoiva- ja sotetonttien rakennukset kaupunki/toimitilapalvelu myy tarjouskilpailua käyttäen. Tontit ensisijaisesti vuokrataan. Hoiva- ja sotetontilla olevan rakennuksen ostajan on haettava asemakaavan muutosta, mikäli toiminta ei vastaa asemakaavan mukaista toimintaa. Asemakaavan muutoksen jälkeen tontti hinnoitellaan asemakaavan mukaista hinnoittelua vastaavaksi. Tapauskohtaisesti tontti voidaan myydä asemakaavan muutoksen jälkeen.

Rakentamattomia yleisten rakennusten tontteja kaupunki ei pääsääntöisesti luovuta.

LPA-tonttien hinnoittelussa käytetään puolueettoman auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan hinnoittelun mukaista perushintaa 5,00 €/m². LPA-tontit pääsääntöisesti vuokrataan ja vuokra on 5% perushinnasta. Myytäessä LPA-tontteja pyydetään puolueettoman arvioitsijan hinta-arvio.

Tekninen lautakunta päättää tonttien luovutusmuodosta tapauskohtaisesti.

Kohta 8. Lomarakennuspaikkojen ja muiden asemakaava-alueen ulkopuolella olevien rakennuspaikkojen hinnoittelu ja luovutusehdot

Vuokralla olevien lomarakennuspaikkojen uudelleen vuokraaminen ja myyntihinta määräytyvät teknisen lautakunnan 10.12.2019 § 226 päätöksen mukaisesti.

Asemakaava-alueen ulkopuolella olevien rakennuspaikkojen hinnoitteluksi

esitetään vuosia käytössä ollut 5 euroa/m². Asemakaava-alueen ulkopuolella olevan rakennuspaikan minimikoko on 5000 m². Hinnoittelua voidaan tapauskohtaisesti perustellen jyvittää +30%/-30%.

Muutoin tähän kohtaan on tehty vain pieniä tarkennuksia ja lisäyksiä. Tarkennukset ja lisäykset ovat ehdotuksessa punaisella.

Lisätty kohta 9 Peltojen, lisämaa-alueiden sekä muiden maa-alueiden hinnoittelu ja luovutusmenettely

Peltoalueiden hinnoittelu ja vuokrausehdot määräytyvät teknisen lautakunnan 17.11.2020 § 217 päätöksen mukaisesti.

Asemakaava-alueen ulkopuolisten lisämaa-alueiden hinnoittelu määräytyy teknisen lautakunnan 12.3.2024 § 60 päätöksen mukaisesti.

Asemakaava-alueella omakotitonttien sekä yritystonttien lisämaa-alueiden ja muiden maa-alueiden esim. varastoalueiden perushinnan hinnoittelussa käytetään teknisen lautakunnan vahvistamia aluekohtaisen hinnoittelun mukaisia neliöhintoja pois lukien pohjahinnat.

Lisämaa-alueiden ja varastoalueiden vuosivuokra on 5% edellä mainitusta perushinnasta kuitenkin vähintään 250 €/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2296 (v. 2023 vuosikeskiarvo).

Telemastojen ja laittilojen alueiden vuokraksi esitetään 2,0 €/m² kuitenkin vähintään 350,00 €/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2296 (v. 2023 vuosikeskiarvo).

Luovutusmuotoa ja ratkaisuvaltaa on tarkennettu.

Liitteet on päivitetty ja vuokrasopimus pohjiin on tehty lisäys siitä, että vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan haitallisten vieraslajien torjunnasta vuokra-alueella.

Lapsivaikutusten arviointi	Kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeistolla ei ole suoria lapsivaikutuksia.
Yritysvaikutusten arviointi	Kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeisto edistää yritystonttien joustavampaa ja nopeampaa luovuttamista sekä yrittäjien yhdenvertaista kohtelemista.
Esittelijä	vs. tekninen johtaja Behm Päivi
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hyväksyy vuoden 2024 tarkistetun kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeiston pöytäkirjaliitteen A mukaisesti.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Maankäyttöpalvelut