

Nälkälinnanmäen matkailu- ja majoitusrakennusten tontin hinnoittelu ja luovutusehdot

170/62.622/2017

TL § 80

Selostus:

Korkein hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 4.4.2017 Dnro 39/1/16 Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen kumota Savonlinnan kaupunginvaltuuston päätös Nälkälinnanmäen kaavamuutoksen hyväksymisestä ja piti kaupunginvaltuuston päätöksen voimassa.

Kaavamuutoksessa Nälkälinnanmäelle tontille 740-1-18-11 hyväksyttiin 3.300 kem² kokonaisrakennusoikeutta. Rakennusoikeuden käyttötarkoitus on K-1, majoitus- ja matkailurakentaminen. Kerroskorkeus K-1 korttelissa on III.

Kaava mahdollistaa nykyisen entisen kirjastorakennuksen purkamisen tai säilyttämisen. Jos rakennus säilytetään, voidaan uudisrakentamiseen käyttää 1844 kem², koska entinen kirjastorakennus vie rakennusoikeudesta 1456 kem².

Edellisessä Nälkälinnanmäen kaavoitushankkeessa kaupungin ja YIT:n välillä oli solmittu yhteistoimintasopimus, missä mahdollisesti hyväksyttävälle rakennusoikeudelle oli sovittu 200 €/kem² hinta. Sopimus oli tehty 22.4.2009.

Nälkälinnanmäen kaavassa vahvistuneen rakennusoikeuden 3300 kem² arvonmäärityksen pohjana voidaan pitää tuolloin hyväksytyn sopimuksen mukaista 200 €/kem², jonka nykyarvo on 215 €/kem².

Tontin myyntihinnaksi muodostuisi edellä esitetyllä kerrosneliömetrihinnalla 709.500 euroa.

Koska kaava mahdollistaa myös vanhan kirjastorakennuksen säilyttämisen, voisi tontin myyntihinnan määräytymisperusteena käyttää myös säilyttävää rakentamisvaihtoehtoa.

Säilyttävä rakentamisvaihtoehto voisi olla esimerkiksi 25 % edullisempi eli 160 €/kem² ja käytettävissä olevan rakennusoikeuden määrä 1844 kem², jolloin tontin hinnaksi muodostuu 295.040 euroa.

Rakennusten tulee toteuttaa kaikissa rakentamisvaihtoehdoissa asemakaavamääräykset, joiden mukaan rakentamisen tulee soveltua Olavinlinnan valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristön- ja maiseman alueisiin. Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Tontin myynnin yhteydessä on järkevää myydä myös LPA-tontti, jotta tarvittavat autopaikat saadaan toteutettua. LP- tontin hinnoittelussa voidaan noudattaa samantapaista periaatetta kuin tontin osalla eli LPA-tontti maksaisi uudisrakennusvaihtoehdossa 10,00 €/m² ja säilyttävässä vaihtoehdossa 5,00 €/m². LPA-tontin pinta-ala on 662 m². Kirkkolahden kerrostalotonttien LPA-hinnoittelussa käytettiin hintaa 10,00 €/m².

Yritysvaikutusten arviointi:

Tonttikauppa mahdollistaa korkealuokkaisten loma-asuntojen toteutuksen kaupungin ydinkeskustaan ja luo toteutuessaan uusia liiketointamahdollisuuksia alan yrityksille.

Kaupungin kiinteistöverotulot lisääntyvät arviolta 50.000 euroa vuodessa. Erilaisia liittymis- ja lupamaksutuottoja tulee kertaluonteisesti yli 50.000 euroa.

Valmistelu: tekninen johtaja Kari Tikkanen, 044 417 4600

Teknisen johtajan esitys:

Tekninen lautakunta päättää hinnoitella Nälkälinnanmäen tontin, kiinteistötunnus 740-1-18-11, uudisrakennusvaihtoehdossa rakennusoikeus 3300 kem² pohjahintaan 215,00 €/kem² eli 709.500 euroa ja säilyttävässä vaihtoehdossa rakennusoikeus 1844 kem² pohjahintaan 160,00 €/kem² eli 295.040 euroa.

LPA-tontin pinta-ala 626 m² osalta vastaavat hinnat ovat 10,00 €/m² kokonaishinta 6.260 euroa tai 5,00 €/m² kokonaishinta 3.130 euroa.

Hinnat sidotaan elinkustannusindeksin vuoden 2016 keskiarvoon.

Mikäli tontit eivät mene kaupan tarjousaikana, ne jäävät myyntiin pohjahinnoilla.

Käsittely:

Tekninen johtaja täydensi kokouksessa esitystään seuraavasti: "Nälkälinnanmäen tontin, kiinteistötunnus 740-1-18-11, ostotarjoukset tuodaan teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi."

Matti Mäkelä esitti Matti Lundeniuksen kannattamana, että lautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja totesi keskustelun asiasta päättyneeksi. Koska sen kuluessa oli tehty kannatettu palautusesitys, oli asiasta äänestettävä.

Äänestysesityksen tultua hyväksytyksi annettiin suoritettua kättenostoesityksessä esityksen palauttamisen puolesta 3 ei-ääntä (Matti

Mäkelä, Matti Lundenius ja Kati Verho) 8 jäsenen (Riitta Finer-Huttunen, Leena Korhonen, Harri Luukkanen, Kauko Rauhansalo, Olli Sironen, Aila Makkonen, Ritva Suomalainen ja Kari Laukkanen) kannattaessa asian käsittelyn jatkamista.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänestyksen jälkeen äänin 8-3 hyväksyä teknisen johtajan esityksen kokouksessa täydennyllä tavalla.

Toimenpiteet:

Tonttipalvelut