

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 kaavamutoksen hyväksymisestä ja piti kaupunginvaltuuston päätöksen voimassa.

Kaavamutoksessa 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 hyväksytyt 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 soveltaa 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 liiketoimintamahdollisuuksia 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 suoritettussa kättenostoäänestyksessä esityksen palauttamisen puolesta 3 ei-ääntä

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

Puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen äänestyksen jälkeen äänin 8-3 jatkaa asian käsittelyä.

Päätös:

Lautakunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen kokouksessa täydennetyllä tavalla.

Toimenpiteet:

Tonttipalvelut

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa

Savonlinnassa 17.5.2017



Merja Ikonen
toimistosihteeri

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella oikaisuvaatimuksella. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä Savonlinnan kaupunkikunnan jäsen.

Savonlinnan tekniselle lautakunnalle osoitettu vaatimus tulee toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä Savonlinnan kaupungin tekniselle toimialalle osoitteella Olavinkatu 27, 57130 Savonlinna, sähköposti: tekninen.toimiala@savonlinna.fi.

Oikaisuvaatimusaika ja vaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksi-saantitodistukseen merkittynä aikana.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä päätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen sisältävä sähköinen viesti oheisasiakirjoineen on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä (laki sähköisesti asioinnista viranomaistoiminnassa 13/2003, 18 §). Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi päätös, johon oikaisua haetaan, muutos, joka päätökseen halutaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet. Vaatimus on sen tekijän allekirjoitettava.

Tiedoksianto

Pöytäkirja tämän pykälän osalta on pidetty yleisesti nähtävänä 17.5.2017

Päätös on lähetetty asianosaiselle virallisena sähköisenä tiedoksiantona sähköpostitse 17.5.2017.

Edellä olevan todistaa

Savonlinnassa 17.5.2017


Merja Ikonen
toimistos sihteeri