

Tontin 111-1-1-5, kylpyläntontti hinnoittelu

3144/10.00.02/2019

Khall 28.01.2019 § 21

Valmistelija: vs. maankäyttöinsinööri Markus Hakalin,
puh. 044 797 8523, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Osoitteessa Maaherrankatu 1 sijaitseva tontti 111-1-1-5 on 26.11.1998 hyväksytyssä asemakaavassa Akm-548 määritelty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-7) ja on pinta-alaltaan 6471 m². Tontti sijaitsee Heinolan kansallisen kaupunkipuiston alueella sekä Heinolan Perspektiivi -nimisellä valtakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristöalueella.

Tontti sijaitsee käynnistymässä olevan satama-alueen tarjous- ja ideakilpailun alueella. Kilpailussa on kaksi osaa: 1. Tarjouskilpailu ja 2. Ideakilpailu. Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää rakennuksille toteutuskelpoiset ratkaisut ja niille toteuttajat. Kilpailun voittajan/voittajien kanssa neuvotellaan rakennuskaupan esisopimus osto- ja toteutusehtoineen. Rakennuksille ei aseteta pohjahintaa. Maapohja vuokrataan. Ideakilpailun tarkoituksena on löytää ideoita ja mahdollisesti myös niiden toteuttajia kehittämään kansallisen kaupunkipuiston ydinaluetta. Ideakilpailun voittajalle/voittajille voidaan vuokrata alueita idean toteuttamista varten tarpeellisten asemakaava- /lupa-prosessien jälkeen.

Tontin hinnoittelu on tarpeen, jotta voidaan määritellä sen vuosivuokra ja julkistaa se kilpailun julkistamisen yhteydessä. Tontin hinnoittelua varten pyydettiin tarjouksia kolmelta riippumattomalta kiinteistönarvioijalta, joista kaksi edullisinta valittiin. Arvioinnin tuloksena saadut hinta-arviot ovat 400 000 € +/- 20 % sekä 720 000 - 770 000 €.

Arvioiden hintavaihtelu on tämänkaltaisessa kohteessa suuri, johon tuen vertailukauppojen vähyydestä ja myös siitä, että nykyisessä vanhentuneessa ja pääosin toteutumattomassa kaavassa mainitun rakennusoikeuden käyttö on tosiasiallisesti mahdotonta suojeltavien rakennusten takia ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä käynnistyi kaavan ajanmukaisuuden tarpeen arviointi.

Satama-alueen tarjous- ja ideakilpailun voittajan/voittajien erilaiset tarpeet voivat tulevaisuudessa vaatia muutoksia tontin ulottuvuuksiin. Joustavuuden takaamiseksi on tarpeen tässä hinnoittelussa ottaa huomioon mahdolliset kiinteistörajojen uudelleenjärjestelyt.

Hinta-arvioiden ja edellä mainitun perusteella tontin 111-1-1-5 hin-

noittelussa esitetään käytettäväksi 77,3 €/m² hintaa. Nykyisellään tontin pinta-ala on 6 471 m², joten koko tontin myyntihinnaksi muodostuu 500 208,30 € ja vuosivuokra on 25 010,42 €. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen 13.06.2016 § 144 mukaisin ehdoin, joko vuokraamalla tai myymällä ja vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja on 5 % tontin myyntihinnasta.

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää tontin 111-1-1-5 tai siitä myöhemmin muodostettavien tonttien hinnaksi 77,3 €/m². Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen 13.06.2016 § 144 mukaisin ehdoin, joko vuokraamalla tai myymällä ja vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja on 5 % tontin myyntihinnasta.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Muutoksenhaku: oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat

Tiedoksianto: Sähköposti vs. maankäyttöinsinööri
kaupunginarkkitehti