

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 21
§ 56

28.01.2019
18.03.2019

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen 28.1.2019 § 21 /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 si 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 ot-

taa huomioon mahdolliset kiinteistörajojen uudelleenjärjestelyt.

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

Khall 18.03.2019 § 56

Valmistelija: kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen,
puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Matti Seppä on esittänyt oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätöksestä 28.1.2019 § 21, jolla määriteltiin kaupungin omistaman tontin 111-1-1-5, kylpylätontti, hinnoittelu. Kaupunginhallituksen päätöstä vaaditaan kumottavaksi ja asiaa saatettavaksi uuteen valmisteluun. Perusteluina on esitetty mm., että kaupunginhallituksen päättämä hinnoittelu ei ole nk. käypä hinta ja päätös olisi siten kuntalain 130.2 §:n vastainen.

Kaupunki on toiminut oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä säädösten ja omien toimivaltasäännöstensä mukaisesti sekä kunnallisen itsehallinnon puitteissa. Päätös on syntynyt oikeassa järjestyksessä, ja se on ollut asianmukaisesti valmisteltu ja perusteltu. Liitteenä olevassa selvityksessä on vastattu yksityiskohtaisemmin oikaisuvaatimuksessa esitettyyn ja todettu perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiselle.

Esityslistan liitteenä on Matti Sepän oikaisuvaatimus ja perustelut oikaisuvaatimuksen hylkäämiseen.

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen pöytäkirjan liitteessä esitetyillä perusteilla.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Muutoksenhaku: valitusosoitus, kuntalaki

Tiedoksianto: Virallinen ote Matti Seppä
Sähköposti vs. maankäyttöinsinööri