

Kaupunginhallitus  
Kaupunginhallitus

§ 32  
§ 57

11.02.2019  
18.03.2019

**Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen 11.2.2019 §32, tontin 111-1-19-20 hinnoittelu, ent. Maaherrankadun päiväkot**

3205/10.00.02/2019

Khall 11.02.2019 § 32

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

Entisen Maaherrankadun päiväkodin tontti, 111-1-19-20, sijaitsee käynnistymässä olevan satama-alueen tarjous- ja ideakilpailun alueella. Tarjouskilpailun tarkoituksena on löytää kilpailualueen neljälle vanhalle rakennukselle toteutuskelpoisia kehittämiskäytös- ja toiminnan toteuttajia. Tarjouskilpailun voittajan/voittajien kanssa neuvotellaan rakennuskaupan esisopimukset, ja maapohja luovutetaan vuokraamalla. Rakennuksille ei aseteta kilpailussa pohjahintaa. Ideakilpailun tarkoituksena on löytää ideoita, joilla kehitetään kilpailuohjelmassa rajattua kansallisen kaupunkipuiston ydinaluetta. Ideakilpailun voittajalle/voittajille voidaan vuokrata alueita idean toteuttamista varten tarpeellisten lupa- / asemakaavaprosessien jälkeen.

Osoitteessa Maaherrankatu 7 sijaitseva entisen päiväkodin tontti on 19.10.1978 vahvistetussa asemakaavassa määritelty sairaaloiden ja muiden sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-12). Tontin pinta-ala on 4554 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2500 kem<sup>2</sup>, josta on käytetty 682 kem<sup>2</sup>. Tontti kuuluu *Heinolan Perspektiivi*-nimiseen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöalueeseen (RKY). Tontilla ei kuitenkaan ole asemakaavassa asetettuja suojelumerkintöjä.

Tontin hinnoittelu on tarpeen, jotta sille voidaan määritellä maapohjan vuokrataso kilpailun yhteydessä. Kaupungin tilakeskus on vuonna 2018 hankkinut kiinteistöstä kaksi arviolausuntoa riippumattomilta kiinteistöarvioijilta. Niissä annetut arviot kiinteistön markkina-arvosta maapohjan osalta olivat 400 000 € ja 410 000 €, molemmat tarkkuustasolla +/- 10 %.

Tarjous- ja ideakilpailun pohjalta voidaan myös päätyä siihen, että tontista vuokrataan aluksi vain osa tai se vuokrataan toimijoille esimerkiksi kahteen vuokra-alueeseen jaettuna. Tämän vuoksi on hyvä varautua tontin hinnoittelun soveltamiseen neliömetripohjaisesti. Em. kiinteistöarvioiden ja kaupungin tekemien muiden vertailukelpoisten hinnoittelupäätösten pohjalta esitetään tontin hinnaksi 400 000 €, eli neliömetripohjaisesti 87,83 €/m<sup>2</sup>.

Tontti tai sen osa vuokrataan siten, että vuosivuokra on 5 % kyseisen alueen neliömetripohjaisesta myyntihinnasta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää tontin 111-1-19-20 maapohjan hinnaksi 87,83 €/m<sup>2</sup>. Tontti tai sen osa luovutetaan vuokralle siten, että vuosivuokra on 5 % kyseisen alueen em. neliömetripohjaisesta myyntihinnasta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Muutoksenhaku: Oikaisuvaatimusohje, kunnallisasiat

Tiedoksianto: Sähköposti vs. maankäyttöinsinööri  
kaupunginarkkitehti

Khall 18.03.2019 § 57 Valmistelija: kaupunginarkkitehti Harri Kuivalainen,  
puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Matti Seppä on esittänyt oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätöksestä 11.2.2019 § 32, jolla määriteltiin kaupungin omistaman tontin 111-1-19-20, entisen Maaherrankadun päiväkodin tontti, hinnoittelu. Kaupunginhallituksen päätöstä vaaditaan kumottavaksi ja asiaa saatettavaksi uuteen valmisteluun.

Perusteluina on esitetty mm., että kiinteistön arvosta ei olisi tullut hankkia asiantuntijoiden arviointeja. Lisäksi arvostellaan päätettyä hinnoittelun tasoa ja päätöksenteon menettelyitä.

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