

Lusin Piltintien ja Talvilahti tien uusien asuinrakennuspaikkojen hinnoittelu

3983/10.00.02/2019

Khall 16.09.2019 § 196

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Marko Siitari, puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Lusin kyläyhdistys on ollut yhteydessä Heinolan kaupungin maankäyttöön ja esittänyt toiveensa, että Lusin alueelle osoitettaisiin uusia asuinrakennuspaikkoja, joissa tonttikoot olisivat suurempia ja siten mahdollistaisi väljemmän asumismuodon.

Lusin kyläyhdistyksen edustajan toimesta suoritettiin maastokatselmus, jossa inventoitiin alueen mahdolliset rakennettavat asuinrakennuspaikat. Katselmusta suoritettiin Heinolan kaupungin omistamien tilojen 111-407-1-191 KORPI ja 111-407-3-139 ISO-HUOVILA alueella, Piltintien ja Talvilahti tien varrella. Katselmuksessa oli kaupungin edustajia maankäytöstä ja rakennusvalvonnasta.

Asuinrakentamiseen soveltuvia paikkoja merkittiin liitteenä olevalle kartalle 7 kappaletta. Paikat ovat suuntaa antavia ja niiden tarkka sijainti ja koko määritellään erillisissä neuvotteluissa, kunkin asiakkaan tarpeen mukaan. Uudet asuinrakennuspaikat sijaitsevat Lusin osayleiskaavan AT-1-alueella (6kpl) ja VL-alueella (1kpl), joten rakentaminen vaatii poikkeamisluvan.

Asuinrakennuspaikkojen koot olisivat noin 5000 – 7000 m², jolloin alueella säilyy riittävän väljä asumismuoto.

Hinnoitteluperusteet

Piltintien ja Talvilahti tien alueen varsinainen rakentuminen on tapahtunut vuosina 1986 – 1989, jolloin valtaosa alueen rakennuspaikoista on myyty. Myyntihinta korjattuna nykyarvoon on ollut noin 0,6 – 0,7 €/m².

Kyseessä olevan alueen rakennetuille tiloille on myyty lisämaata, jota on hinnoiteltu kaupunginhallituksessa 19.02.2018 § 35 ja lisämaan hinnaksi on hyväksytty 0,40 €/m². Lisämaan hinnoittelun perusteena käytettiin alueellista metsämaan hintaa.

Lähimmät asemakaavoitetut Heinolan kaupungin myytävänä olevat tontit löytyvät Rautvuoresta ja Pirttiniemestä joissa neliöhinnat ovat 2,73 €/m² – 4,19 €/m² välillä ja tonttien hinnat ovat Rautvuoressa 4 200€ ja Pirttiniemessä 5 900€.

Koska kyse on uusista asuinrakennuspaikoista, esitetään niissä käytettävän myyntihintana 1,00 €/m². Asuinrakennuspaikat myydään tai vuokrataan määräaloina, joten ostaja tai vuokraaja maksaa kiinteistön muodostamisesta aiheutuvat kulut. Vuokrauksessa noudatetaan Heinolan kaupungin pientalotonttien luovutusehtoja.

Hallintosäännön 56 §:n mukaan kaupungin omaisuuden luovuttamisesta päättää kaupunginhallitus. Toimintaohjeessaan (kohta 5.6) kaupunginhallitus on delegoinut rakentamattomien kiinteistöjen tai määräalojen myymisen elinvoimatoimialan maankäyttöinsinöörielle, jos kaupunginhallitus on vahvistanut myymisessä noudatettavat yleiset perusteet ja hinnoitellut kiinteistöt/määräalat.

Esityslistan liitteenä on Kartta Lusin mahdollisista uusista asuinrakennuspaikoista

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että tiloista Korpi 111-407-1-191 ja Iso-Huovila 111-407-3-139 Piltintien ja Talvilahti tien varsilta myytävien tai vuokrattavien uusien asuinrakennuspaikkojen myyntihintana käytetään 1,00 €/m². Myynti tai vuokraus toteutetaan karttaliitteen mukaisilla ohjeellisilla paikoilla ja määräalojen koko on noin 5000 – 7000 m². Vuokrauksessa noudatetaan pientalotonttien luovutusehtoja ja siten, että vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja on 5% tontin myyntihinnasta.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Muutoksenhaku: oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat

Tiedoksianto: Virallinen ote
Sähköposti

Lusin kyläyhdistys
elinvoimajohtaja
vastaava rakennustarkastaja
maankäyttö