

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 7
§ 37

13.01.2020
17.02.2020

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätökseen 13.1.2020, Kiinteistöstä 111-6-37-1 lohkontavan tontin hinta

4410/10.00.02/2020

Khall 13.01.2020 § 7

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

Heinolan kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 21.8.2017 § 238 että Tommolan kaupunginosassa Rullantie 12 osoitteessa sijaitseva vanhainkoti Hopeasilta puretaan. Vanhainkodin purku on alkanut syksyllä 2019 ja se on valmistumassa.

Heinolan kaupungin omistama tontti on asemakaavan AK 80 mukaan sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) ja sen pinta-ala on 22683 m². Tontilla sijaitsee vuonna 2017 valmistunut kaupungin omistama palvelukeskus Hopeasilta.

Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 6805 k-m² (e=0,3), josta on käytetty palvelukeskus Hopeasillan rakentamiseen 3765,5 m², joten jäljelle jäävän rakennusoikeuden määrä on 3039,5 k-m².

Tontille 111-6-37-1 laaditaan tonttijako ja lohkotaan kahdeksi erilliseksi tontiksi, joista toisella sijaitsee nykyinen palvelukeskus Hopeasilta ja muodostuva uusi tontti on tarkoitus vuokrata vastaavanlaiseen käyttöön uudisrakentamiskohteelle.

Heinolan kaupunki on päättänyt toteuttaa (Sosiaali- ja terveyslautakunnan 1.10.2019 § 86) päätöksen mukaisesti nykyisen Hopeasillan palvelukeskuksen viereen uuden, n. 60 asiakaspaikkaa käsittävän vanhuspalvelukeskuksen. Kaupunki ei rakennuta uusia tiloja omaan omistukseensa vaan kilpailuttaa niiden hankinnan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Tontin hinnoittelussa on vertailtu aikaisemmin hinnoiteltuja palveluasumiseen tarkoitettujen tonttien hintoja ja huomioitu kohteen sijainti. Tontin rakennusoikeuden kerrosneliö hinnaksi on määritelty 115 €/k-m², joten tontin hinnaksi muodostuu jäljellä olevan rakennusoikeuden mukaan 349 542,50 €. Koska kaupungin on tarkoitus toimia uudisrakennuksessa vuokralaisena ja palvelujen tuottajana, niin tonttia ei myydä, vaan tarjotaan ainoastaan vuokralle, jolloin vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja on 5 % tontin myyntihinnasta.

Heinolan kaupunginhallituksen toimintaohjeen 1.9.2019 mukaan ”Rakentamattomien kiinteistöjen tai määräalojen myynnistä päättää elinvoimatoimialan maankäyttöinsinööri, jos kaupunginhallitus on vahvistanut myymisessä tai vaihtamisessa noudatettavat yleiset perusteet ja hinnoitellut ne.”

Esityslistan liitteenä kartta muodostettavasta tontista

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää liitteeseen merkityn kiinteistöstä 111-6-37-1 muodostettavan uuden tontin laskennalliseksi myyntihinnaksi 115 €/k-m². Lopullinen tontin hinta tarkentuu muodostuvan rakennusoikeuden mukaan. Tontti luovutetaan vuokraamalla ja vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja on 5 % tontin myyntihinnasta.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Muutoksenhaku: oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat

Tiedoksianto: Sähköposti elinvoimajohtaja
teknisen toimen johtaja
kaavoituspäällikkö
kiinteistösihteeri
kiinteistörekisterinhoitaja
maankäyttöinsinööri

Khall 17.02.2020 § 37

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

Matti Seppä on esittänyt oikaisuvaatimuksen kaupunginhallituksen päätöksestä 13.1.2020 § 7, jolla määriteltiin kaupungin omistaman, kiinteistöstä 111-6-37-1 lohkontavan tontin hinta. Kaupunginhallituksen päätöstä vaaditaan kumottavaksi ja asiaa saatettavaksi uuteen valmisteluun.

Perusteluina on esitetty mm., että kaupunginhallituksella ei olisi oikeutta maan myyntiin ja päätöksestä puuttuivat luovutuksen yleiset perusteet. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa arvostellaan rakennusoikeuden jakautumista tonttia jaettaessa sekä tontille muodostettavan ajoyhteyden järjestelyä ja yleisesti kaupungin harjoittamaa hinnoittelupolitiikkaa.

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 maankäyttöinsinööri