

**Sinitaipaleen eteläosan kortteleiden 72 - 77 ja 80 tonttien hinnoittelu ja luovuttamisperiaatteet**

5046/10.00.02/2020

Khall 15.06.2020 § 134

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

Sinilähteen eteläisen osan asemakaava ja asemakaavan muutos 668 Ak/Akm Sinitaival eteläosa lainvoimaistui 03.04.2019. Kaupungin omistamalle maalle hyväksyttiin uuden asemakaavan mukaan 79 AO-tonttia. Kortteleiden 73 - 76 tonteille on hyväksytty tonttijako, mutta niitä ei ole vielä lohkottu. Kortteleiden 72, 77 ja 80 tonteille ei ole hyväksytty tonttijakoa eikä niitä ole lohkottu. Tontteja ei ole vielä hinnoiteltu, joten tällä päätöksellä on tarkoitus hinnoitella 30 muodostettavaa tonttia, joista 8 on omarantaista.

Alueen katu- ja kunnallistekniikan rakentaminen jaettiin kolmeen vaiheeseen, joista ensimmäisen aloitettiin huhtikuussa 2020. Ensimmäinen vaihe sisältää alueen pääväylän Sinitaival rakentamisen, sekä alueen eteläisemmän osan katujen Sääksenkyntsi, Kallioranta, ja Mäkiranta rakentamisen, joiden alueella myös nyt hinnoiteltavat tontit sijaitsevat. Ensimmäisen vaihe valmistuu vuoden 2020 loppuun mennessä, lukuun ottamatta päällystystöitä.

Tonttien hintoja arvioidessa käytettiin kauppahintarekisterin myyntihinta tietoja, myynnissä olevien kaupungin ja yksityisten tonttien hintatietoja. Arviointityötä varten tilattiin ulkopuolisen arvioitsijan kiinteistöarvio (AKA-arvio), jotta tonttien hinnoittelua varten saatiin em. perusteiden lisäksi myös ulkopuolisen ammattilaisen näkemystä. Tonttikohtaisia hinnoitteluja tehdessä huomioitiin tonttien rakennettavuus sekä ilmansuunnat.

Sinilähteen tonttien vetovoimaisena tekijänä on rannan läheisyys, uuden koulun valmistuminen aivan alueen tuntumaan, kaupungin palveluiden helppo saavutettavuus ja hyvät julkisen liikenteen yhteydet.

Kortteleissa 72, 73, 77 ja 80 on yhteensä 18 tonttia, joiden kohdalla päädyttiin korttelikohtaiseen hinnoitteluun, samankaltaisten korttelikohtaisten ominaisuuksien ja ilmansuuntien takia. Tonttien hinta ei perustu pinta-alaan. Tonteille 6 ja 7 korttelissa 75 ja tonteille 1 ja 2 korttelissa 76 muodostuu mahdollisesti osittaista

järvinäköalaa, koska rantaan rajoittuvien tonttien puustoa harvennetaan rakentamisen yhteydessä. Näille tonteille arvioitiin hinnat tonttikohtaisesti, kuten myös kortteleiden 74 ja 75 rantatonteille.

Korttelikohtaisesti hinnoiteltujen tonttien sekä tonttien, joille mahdollisesti muodostuu osittainen järvinäköala, myyntiperiaate on hinnoittelun mukainen kiinteä hinta ja tontit luovutetaan jatkuvana myyntinä tai vuokrauksena toistaiseksi voimassa olevin hinnoin ja Heinolan kaupungin yleisten asuintonttien luovutusehtojen mukaisesti. Rantatonttien osalta tonttien myynnissä hyödynnetään tarjouskilpailua, jossa tontti myydään eniten tarjoavalle. Tarjouskilpailu toteutetaan internetissä tapahtuvalla huutokauppamenetelmällä ja pohjahintana käytetään hinnoitteluesityksessä mainittua hintaa.

Tontit myydään kiinteistönmuodostuksen jälkeen.

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 asemakaavaote, tontti- ja osoitenumerkartta sekä hinnoitteluesitys.

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. Sinitaipaleen eteläosan kortteleiden 72 - 77 ja 80 tontit hinnoitellaan hinnoitteluesityksen mukaisesti.
2. Hinnoittelu on voimassa toistaiseksi.
3. Kortteleiden 72 - 77 ja 80 tontit, joilla ei ole omaa rantaa, luovutetaan vuokraamalla tai myymällä ja vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja on 5 % tontin myyntihinnasta ja
4. Kortteleissa 74 ja 75 sijaitsevat omarantaiset tontit myydään internetissä tapahtuvalla huutokauppamenetelmällä eniten tarjoavalle. Pohjahintana hinnoittelussa mainittu hinta.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti, että

1. Sinitaipaleen eteläosan kortteleiden 72 - 77 ja 80 tontit hinnoitellaan hinnoitteluesityksen mukaisesti.

2. Hinnoittelu on voimassa toistaiseksi.

3. Kortteleiden 72 - 77 ja 80 tontit, joilla ei ole omaa rantaa, luovutetaan vuokraamalla tai myymällä ja vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja on 5 % tontin myyntihinnasta ja

4. Kortteleissa 74 ja 75 sijaitsevat omarantaiset tontit myydään internetissä tapahtuvalla huutokauppamenetelmällä eniten tarjoavalle. Pohjahintana hinnoittelussa mainittu hinta

Pöytäkirjan liitteenä asemakaavaote, tontti- ja osoitenumerkartta sekä hinnoitteluesitys.

Muutoksenhaku: oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat

Tiedoksianto: Sähköposti elinvoimajohtaja  
va. kaavoituspäällikkö  
kiinteistörekisterinhoitaja  
kiinteistösihteeri  
talousjohtaja  
pääkirjanpitäjä