

Oikaisuvaatimus kaupunginhallituksen päätöksestä 27.5.2024 § 129 Maapohjan hinnoittelu vuokrasopimusta varten, kiinteistö 111-401-1-15, Koulukuja 1
khall 17.06.2024 § 152
484/10.00.02/2024

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. hyväksyä esitetyn oikaisuvaatimuksen ja 2. kumota kaupunginhallituksen päätöksen 27.5.2024 § 129.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 8 luku 56 § ja Kaupunginhallituksen toimintaohje 5.5.
Valmistelija	maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>7.3.2024 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistön maapinta-ala on 2,685 hehtaaria. Kiinteistö sijaitsee alueella, jolla on voimassa 22.4.1991 vahvistettu ja voimaan tullut asemakaava (nro 111-Rk Kk 33; kaavan arkistotunnus 88R914). Tonttijako on ohjeellinen. Kaavamerkintä kiinteistön kohdalla on YL, julkisten lähipalvelurakennusten alue. Suurin sallittu rakennusten kerroskorkeus on kolme. Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla $e=0,40$, eli on kiinteistöllä 10 740 k-m². Kiinteistörekisteriotteen mukaan kiinteistöä rasittaa vedenottamon suoja-alue.</p> <p>Kirkkis-talohankkeessa maanvuokrana käytetään verottajan ohjeistuksen mukaisesti käypään arvoon perustuvaa maanvuokraa. Maanvuokra on hankkeessa laskennallinen erä, joka pitää määrittää hankkeen rahoitussopimusta varten. Käypä arvo pyritään arvioimaan mahdollisimman hyvin, vaikka arvon määrittäminen vertailukauppojen vähyyden takia olisikin haastavaa. Ulkopuolinen arvioitsija on arvioinnut tontin markkinahinnaksi noin 12-22 euroa rakennusoikeuskerrosneliometriä kohti. Rakennusoikeus koko kiinteistöllä on 10 740 k-m².</p> <p>27.5.2024 §129 hinnoittelupäätöksen valmistelussa oli käytetty toteutuvan Kirkkis-talon toteutuvia kerrosneliömetrejä tontin kokonaisarvon laskemiseen. Kirkkis-talon käyttöön tuleva rakennusala on tontin kokonaisrakennusoikeutta pienempi ja osa tontin alueesta jää urheilukenttäkäyttöön. Käytetty laskentatapa oli erheellinen, kuten oikaisuvaatimuksessa todetaan. Arvioitsija on 5.6.2024 vahvistanut, että arviossa tarkoitettiin käytettäväksi tontin</p>

kokonaisrakennusoikeutta koko tontin arvon ja sitä kautta vuosivuokran määritykseen.

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

oikaisuvaatimuksen tekijä
kiinteistösihteeri
maankäyttöinsinööri
talouspalvelupäällikkö
kiinteistöpäällikkö
rakennuttajasihteeri