

**Maapohjan hinnoittelu, kortteli 111-21-60, Toukolahdentie-Sinitaival ja alueen varaaminen Päijät-Hämeen hyvinvointialueen hanketta varten**

khall 16.12.2024 § 271

664/10.00.02/2024

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. hinnoitella liitekartan mukaisen korttelin 111-21-60, Toukolahdentie-Sinitaival n. 7 001m<sup>2</sup> kokoisen alueen hintaan 315 000 € myyntiä tai vuokrausta varten ja</li><li>2. hyväksyä, että liitekartan mukainen alue varataan Päijät-Hämeen hyvinvointialueen hanketta varten siten, että alueen tuleva ostaja/vuokraaja määräytyy hankkeen kilpailutuksen myötä ja hankkeen toteuttaja saa valita, ostaako vai vuokraako tontin sekä</li><li>3. hyväksyä, että alueen raja-alue voi suunnitteluvaiheessa tarkentua ja alueen koko voi muuttua +/-10 prosenttia. Mikäli alueen koko muuttuu, hinta muuttuu 90 €/rakennusoikeuskerrosneliömetri. Jos tontti vuokrataan, tontin vuosivuokra määräytyy 5 % myyntihinnasta ja sidotaan elinkustannusindeksiin.</li></ol>
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 8 luku 56 § ja Kaupunginhallituksen toimintaohje 5.5.
Valmistelija	maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu p. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Alueella on voimassa asemakaava ja asemakaavan muutos Sinitaival eteläosa Ak/Akm 668. Toukolahdentien ja Sinitaipaleen välissä oleva asemakaavakortteli on kaavoitettu yleisille rakennuksille mahdollistaen hoivarakentamisen. Korttelin koko on noin 3 ha ja tehokkuusluku 0.5. Nyt hinnoiteltavana on korttelin itäpäädyn n. 7 001 m<sup>2</sup> alue.</p> <p>Alue on kaupungin omistuksessa. Alueelle laaditaan uusi tonttijako mahdollisen tulevan hankkeen tarpeet huomioiden.</p> <p>Päijät-Hämeen hyvinvointialueen tarkoituksena on kilpailuttaa senioriasumista tarjoava n. 3 500 k-m<sup>2</sup> suuruinen hanke alueelle. Kilpailutuksen edellytyksenä on, että alue on varattu kilpailun voittajaa varten ja hinta on etukäteen tiedossa. Toteuttajalla on mahdollisuus valita, ostaako vai vuokraako tontin. Tontin vuosivuokra määräytyy 5 % myyntihinnasta ja sidotaan elinkustannusindeksiin.</p>

Esityslistan liitteenä korttelin ja varausalueen kartta.

Kokouksessa asiantuntijan kuultavana maankäyttöinsinööri mirja Ruutu.

Tiedoksianto	virallinen ote	Päijät-Hämeen hyvinvointialue Jarmo Koskinen, Johanna Aitamurto
	sähköposti	maankäyttöinsinööri kiinteistösihteeri taloustuki@heinola.fi

khall 09.09.2024 § 186

Päätös	Päätettiin yksimielisesti siirtää asian käsittely seuraavaan kokoukseen.
--------	--

Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
------------	----------------------------------

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää  1. hinnoitella korttelin 111-21-60 maapohjan siten, että hinta määräytyy muodostettavan tontin saaman rakennusoikeuden mukaan ja on 95 € per rakennusoikeusneliometri ja  2. että mikäli rakennushanke on yli 3 000 kerrosneliömetrin pääosin yksitasoisen hoivakäyttöön tulevan tilan hanke, kerrosneliömetrit lasketaan hankkeen käyttämien kerrosneliömetrien mukaan ja hinta on tällöin 95 € per käyttöön tuleva kerrosneliometri.
---------------	---

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että

1. korttelia voidaan käyttää asemakaavan sallimaa pienempään tehokkuuteen yksikerroksiseen rakentamiseen, kun hankkeen koko on yli 3 000 kerrosneliometriä,

2. hintaa voidaan käyttää maata myytäessä tai määriteltäessä vuokrausta varten perusvuosivuokra 5 % kertoimella ja

3. vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 8 luku 56 § ja Kaupunginhallituksen toimintaohje 5.5.
------------	---

Valmistelija	maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu p. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi
--------------	---

## Valmistelu

Toukolahdentien ja Sinitaipaleen välissä oleva asemakaavakortteli on kaavoitettu yleisille rakennuksille mahdollistaen hoivarakentamisen. Korttelin koko on noin 3 ha ja tehokkuusluku 0.5, joten alueelle on mahdollista toteuttaa kerrosneliömetrimäärältään laaja hanke. Alue on kaupungin omistuksessa. Alueelle laaditaan uusi tonttijako mahdollisen tulevan hankkeen tarpeet huomioiden.

Mikäli alueelle toteutetaan hoivarakentamisen hanke, jossa tavoitellaan yksitasoista rakentamista, miellyttäviä piha-alueita ja riittäviä pysäköintitiloja, arvioitsijan näkemyksen mukaan kaavan sallimaa 0.5 tehokkuutta ei voida täysin hyödyntää ja tällaisessa tapauksessa arvioitsijan näkemyksen mukaan tulisi huomioida hankekokonaisuuden hyödyntämä kerrosneliömetrimäärä kokonaisrakennusoikeuden sijasta.

Alueesta on pyydetty AKA-arvioitsijan arvio, joka on CloudMeetingin Tiedostot-kansiossa.

Esityslistan liitteenä kartta.

## Tiedoksianto

sähköposti kiinteistösihteeri  
maankäyttöinsinööri  
taloustuki@heinola.fi