

## Korttelin 14a tontin 1 (KL-1) hinnoittelu ja myyntiin asettaminen

Kaupunginhallitus 05.02.2024 § 28  
44/10.00.02.00/2024

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Oripohjan korttelit 14 ja 14a – asemakaavamuutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.2023. Kaavamuutoksesta ei jätetty valituksia hallinto-oikeuteen, joten se kuulutettiin voimaan 9.8.2023.

Asemakaavamuutoksessa muodostui kortteli 14a ja sen tontti 1. Kyseinen tontti on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi (KL-1), jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Tontin tehokkuusluku on  $e = 0,40$ . Tontin pinta-ala on 6391 m<sup>2</sup>. Tontti sijoittuu kantatien 58 ja Kaislahdentien kulmaukseen aivan Oriveden eritasoliittymän pohjoisimman kiertoliittymän tuntumaan. Kyseessä on logistisesti hyvällä sijainnilla oleva tontti, sillä se sijoittuu valtatie 9 ja kantatien 58 risteykseen sekä on hyvin saavutettavissa eritasoliittymän kautta valtatieltä 9.

Tontti on tarpeen hinnoitella ja asettaa myyntiin. Oriveden kaupungin myynnissä olevat yritystontit on pääosin hinnoiteltu käyttäen maapohjan arvoa 5 e/m<sup>2</sup>.

Nyt kyseessä oleva tontti sijaitsee liikenteen ja näkyvyyden kautta tarkasteltuna paremmalla sijainnilla kuin suurin osa kaupungin myynnissä olevista yritystonteista. Toisaalta kyseessä olevan tontin rakentaminen vaatii jonkin verran tavanomaista enemmän esirakentamista ja maansiirtotöitä. Näin ollen tontin arvoon kohdistuu sekä laskevia että nostavia tekijöitä.

Kokonaisuuden kannalta arvioidaan, että tontti on perusteltua hinnoitella samalla maapohjan arvolla kuin kaupungin muutkin yritystontit, sillä tonttiin ei kohdistu siinä määrin poikkeuksellisia ominaisuuksia, että ne edellyttäisivät erityistä hinnoittelua tai tarkempaa arvon arviointia. Tontin hinnoittelu vakiintuneen yritystonttien arvon mukaan muodostaisi myös tasapuolisen lähtökohdan, ja täten se toteuttaisi myös EU:n valtioneuvoston mukaisen hinnoittelun niin, että hinnoittelu tapahtuu käypään arvoon eikä sillä tueta yksittäistä toimijaa kilpailullisilla markkinoilla.

Esityslistan liitteenä on Oripohjan korttelit 14 ja 14a – kaavamuutoksen kaavakartta.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää:

- 1) määrittää korttelin 14a tontin 1 (KL-1) hinnaksi 5 e/m<sup>2</sup>.
- 2) että tontti on mahdollista ostaa tai vuokrata (vuosivuokra on 5% tontin arvosta).
- 3) asettaa tontin avoimesti haettavaksi kahden kuukauden ajaksi.

4) asettaa tontin jatkuvaan myyntiin, mikäli kohdan 3 mukainen hakuaika ei johda tontin ostamiseen tai varaamiseen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana klo 15.54-16.45 ja poistui ennen päätöksentekoa.

Kaupunginvaltuuston II varapuheenjohtaja Sini Kahilaniemi poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 16.55.

Kaupunginhallitus piti kokousta asian käsittelyn jälkeen klo 16.55-17.12.