Tilan 562-430-6-5 hinnoittelu sekä myyntiin asettaminen

Kaupunginhallitus 16.01.2023 § 6

Valmistelija

Vt. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä

Oriveden kaupunki on saanut ehdollisen osto-/vuokratarjouksen koskien rakennuspaikkaa osoitteessa Venehojantie 16. Perusteina ehdoille on tontilla oleva vesihuollon rasite, joka pienentää merkittävästi tontille rakentamisen eri mahdollisuuksia, sekä rahoituksen päätöksen saaminen. Tarkoituksena on rakentaa kaavan mukainen asuinpientalojen alue.

Tarjouksen ehtoina on:

1.Tontti ostetaan/vuokrataan henkilön tai perustettavan yrityksen nimiin.
2. Rakennusvelvoitetta lasketaan asemakaavan mukaisesta 50 %, ja velvoite sisältää talous-, autokatos- ja/tai tallirakennukset.
3. Tontti pidetään varattuna 1.10.2024 saakka.

Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot on päivitetty ja ne ovat kaupunginhallituksen hyväksyttävänä samassa kokouksessa tämän varauspäätöksen kanssa. Päivitettyjen ehtojen mukaan tontinvarausmaksu on 600 € puolen vuoden ajalta ja 1.100 € vuoden ajalta. Ehtojen mukaan AP-rakennuspaikan rakennusvelvoite on 85 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, mutta mikäli AP-rakennuspaikka luovutetaan omakotirakentajalle, sovelletaan erillispientalojen rakennuspaikan rakentamisvelvoitetta. Erillispientalojen (AO) rakennuspaikoille tulee rakentaa asemakaavan mukainen asuinrakennus. Ehtojen mukaan kaupunginhallitus voi päättää varausehdoista sekä rakennusvelvoitteista poikkeamisesta.

Tilan 562-430-6-5 rakennuspaikan pinta-ala on 5384 m² ja sillä on rakennusoikeutta 1077 k-m². Rakennuspaikan hinta on 80 000 €. Asemakaavassa rakennuspaikka on asuinpientalojen korttelialuetta AP ja suurin sallittu kerrosluku on II. Kaavassa rakennuspaikan läpi on merkattu maanalaiselle johdolle varattu alueen osa.

Venehojantie 16 on ollut myynnissä jo yli 10 vuotta. Korkea rakennusvelvoite on saanut joitakin tontista kiinnostuneita luopumaan ajatuksesta ostaa tontti. Myymisen helpottamiseksi tontin jakamista useammaksi omakotitontiksi on harkittu, mutta tontin hankalan muodon vuoksi sitä ei ole toteutettu.

Hallintosäännön 23 § mukaan kaupunginhallitus päättää rivitalotonttien varaamisesta sekä minimirakennusvelvoitteesta poikkeamisesta. Kaavoituspäällikkö päättää omakotitalojen ja paritalojen tonttien varaamisesta ja myynnistä, kun myyminen tapahtuu kaupungin*valtuuston* hyväksymien yleisten myyntiehtojen mukaisesti (42 §). Jos Venehojantie 16 rakennuspaikka myydään omakotitalojen tai paritalojen rakentamiseen, kaavoituspäällikkö voi tehdä myyntipäätöksen kaupunginhallituksen varauspäätöksen huomioiden.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1) varata tilan 562-430-6-5 (Venehojantie 16) tarjouksen tehneelle 1.10.2024 asti.

2) että varausmaksu on 1.500 €, josta 1.400 € hyvitetään kauppasummasta/vuokrasta.

3) että tilan myynnistä/vuokraamisesta tehdään erillinen päätös asian tullessa ajankohtaiseksi.

4) rakennusvelvoite rakennuspaikalla on 50 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen varapuheenjohtaja Ilkka Hjerppe poistui esteellisenä (yleislausekejäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että vt. kaavoituspäällikkö Tea Jylhä ja Mika Kuivanen olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

- - - - - - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 19.01.2026 § 7

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Kaupunginhallitus on 16.1.2023 § 6 päättänyt varata tilan 562-430-6-5 (Venehojantie 16) tarjouksen tehneelle 1.10.2024 asti. Päätöksen mukaan varausmaksu on ollut 1500 euroa, josta 1400 euroa hyvitettäisiin kauppasummasta / vuokrasta. Päätöksen mukaan tilan myynnistä/vuok-raamisesta tehtäisiin erillinen päätös asian tullessa ajankohtaiseksi. Päätöksen mukaan rakennusvelvoite rakennuspaikalla on 50 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta.

Tontin varaaja on elokuussa 2024 ilmaissut, että ei ole kiinnostunut ostamaan tai vuokraamaan tonttia kaupunginhallituksen päätöksen ehtojen mukaisesti. Varaajan ilmoittaman tiedon mukaan tontin rakennusvelvoite on varsin korkea verrattuna varaajan tarpeisiin, tontin sijaintiin sekä sen muotoon. Tontin varaaja on kuitenkin ilmoittanut, että tontti on kiinnostava, mikäli siinä olisi pienempi rakennusvelvoite ja/tai omakotitalojen (AO) kaavaratkaisu pienemmällä rakennusoikeudella.

Tonttia kohtaan on kohdistunut mielenkiintoa. Kaksi henkilöä on ilmoittanut olevansa kiinnostunut harkitsemaan ja mahdollisesti ostamaan tontin. Kaupungin tonttien karttapalvelussa lukee varauksen päättymispäivä 1.10.2024.

Tilan 562-430-6-5 pinta-ala on 5 384 m2. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Rakennuspaikan tonttitehokuus on e = 0,20 ja suurin sallittu kerrosluku II. Asemakaavassa rakennuspaikan läpi on osoitettu maanalaiselle johdolle varattu alueen osa. Rakennuspaikan hinta on 80 000 €. Asemakaavassa rakennuspaikka on asuinpientalojen korttelialuetta AP ja suurin sallittu kerrosluku on II. Kaavassa rakennuspaikan läpi on merkattu maanalaiselle johdolle varattu alueen osa.

Tonttiin liittyviä asioita käsitellessä on maankäyttöpalveluille vahvistunut sen kaltainen arvio, että nykyisellä asemakaavaratkaisulla sekä kaupunginvaltuuston hyväksymien yleisten tontin varaus- ja myyntiehtojen mukaisella rakentamisvelvoitteella tontin myyminen tai vuokraaminen vaikuta realistiselta. Näin ollen tonttien myymiseksi ja asemakaavan toteuttamiseksi on syytä harkita, miten tontin rakentuminen olisi parhaiten toteutettavissa.

Kaupunginhallituksen (14.4.2025 § 94) päättämien asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen mukaan:

” Muulle asuin- tai liikerakennuspaikalle (AK, ALK, AL, AOR, AR, AOR, AP) tulee rakentaa kerrosalaa vähintään 85 % rakennuspaikan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Mikäli AP-rakennuspaikka luovutetaan omakotirakentajalle, sovelletaan erillispientalojen rakennuspaikan rakentamisvelvoitetta.

Kerrosneliömetrimääriä laskettaessa ei oteta huomioon erikseen varattua autotallien ja muiden talousrakennusten kerrosalaa.

Erillispientalojen (AO) rakennuspaikoille tulee rakentaa asemakaavan mukainen asuinrakennus.”

Voimassa olevassa asemakaavassa Venehojantie 16 tontin rakennusoikeus on 1077 k-m2. Näin ollen kaupunginhallituksen päättämien asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen mukaan kyseisellä rakennuspaikalla tulee rakentaa vähintään 916 k-m2. Kerrosneliömetrimääriä laskettaessa ei oteta huomioon erikseen varattua autotallien ja muiden talousrakennusten kerrosalaa. Tämän kaltainen kerrosala olisi kyseessä olevalle Venehojantie 16 tontille varsin suuri rakennusmassa suhteessa rakennuspaikkaan, sen muotoon ja rajoitteisiin. Käytännössä kyseisen rakennusmassan rakentaminen tontille edellyttäisi kaksikerroksista rakentamista.

Kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksessä rakentamisvelvoite on asetettu 50 % tasolle, joka tarkoittaisi, että tontille pitäisi rakentaa vähintään 539 k-m2. Myös kyseinen rakennusmassa olisi varsin suuri, mutta olisi todennäköisesti toteutettavissa alueelle myös yksikerroksisena. Molemmat rakentamisvelvoitteet ovat varsin korkeita huomioiden tontin ominaisuudet ja sijainti. Käytännössä sen kaltaisten rakentamisvelvoitteiden toteutuminen edellyttäisi yhtiömuotoista rakentamista.

Tontin sijainti ja markkinatilanne huomioiden, yhtiömuotoisen rakentamisen investointi ja toteutuminen alueelle vaikuttaa epätodennäköiseltä. Lisäksi tulee muistaa myös, että tontti on jo aiemmin ollut yli 10 vuotta myytävänä.

Koska tontin rakentuminen korkealla rakentamisvelvoitteella vaikuttaa epätodennäköiseltä, maankäyttöpavelut on selvittänyt asiaan mahdollisia muutostarpeita ja vaihtoehtoja tontin käyttöön saamiseksi. Maankäyttöpalvelut ehdottaa, että tontti asetetaan myyntiin huutokaupalla.

Huutokaupassa kohteelle ei asetettaisi pohjahintaa, mutta osana huutokauppaa kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä/hylätä korkein tarjous. Tontille mahdollistettaisiin yleisistä luovutusehdoista poiketen mahdollisuus rakentaa rakentaa yhden omakotitalon, jonka on oltava laajuudeltaan vähintää 200 k-m2. Tontin kauppa toteutettaisiin niin, että se sisältäisi kyseisen rakennuksen rakentamisvelvoitteen. Rakentamisvelvoitteen aikatauluksi kauppakirjaan kirjattaisiin asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen mukaiset velvoitteet mm.

hakea rakennuslupa vuoden kuluessa ja rakentaaa rakennus kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä, jolloin valmiusasteen tulee olla sellainen, että rakennus voidaan katselmuksessa hyväksyä käyttöön.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. Asettaa tontin 562-430-6-5 myyntiin huutokauppamenettelyllä ilman pohjahintaa maininnalla, että kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä/hylätä tarjoukset.

2. Asettaa tontille rakentamisvelvoitteeksi yleisistä luovutusehdoista poiketen tontille mahdollisuuden rakentaa yhden omakotitalon, jonka on oltava laajuudeltaan vähintään 200 k-m2.

3. Asettaa tontille myyntiin muilta osin asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen mukaisesti.

Asian käsittely Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginvaltuuston II varapuheenjohtaja Ilkka Hjerppe poistui esteellisenä (osallisuusjäävi, naapuri) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - -

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 248
594/10.00.02.01/2022

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Tila 562-430-6-5 (Venehojantie 16) on ollut myytävänä kaupunginhallituksen 19.1.2026 § 7 tekemän päätöksen mukaisesti. Kiinteistö asetettiin myyntiin Huutokaupat.com-palvelussa toteutetulla huutokauppamenettelyllä ajalle 3.9.–2.11.2026. Huutokaupan kesto oli 60 päivää.

Huutokauppaan osallistui viisi tarjoajaa, jotka tekivät yhteensä 102 tarjousta. Kohteen ilmoitussivulla rekisteröitiin huutokaupan aikana 1 592 käyntiä. Tarjoajien tiedot ovat henkilötietojen suojaamiseksi liitteenä ainoastaan kokoukseen osallistuville.

Huutokaupan korkein tarjous oli 25 500 euroa, ja sen teki yksityishenkilö. Huutokaupan ehtojen mukaisesti kaupungilla on oikeus hyväksyä tai hylätä korkein tarjous.

Kiinteistö on ennen huutokauppamenettelyä ollut useiden vuosien ajan myynnissä 80 000 euron hinnalla. Aikaisempaan myyntihintaan liittyi nykyistä korkeampi rakentamisvelvoite. Tuolloin kiinteistön myyntihinta vastasi noin 14,85 €/m².

Kiinteistön myytävyyden parantamiseksi rakentamisvelvoitetta alennettiin huutokauppaa varten siten, että ostajan tulee sitoutua rakentamaan kiinteistölle vähintään 200 k-m²:n suuruinen asuinrakennus. Kiinteistö oli huutokaupassa myynnissä tällä rakentamisvelvoitteella.

Huutokaupassa muodostunut 25 500 euron korkein tarjous alittaa kuitenkin olennaisesti kiinteistön aikaisemman 80 000 euron myyntihinnan. Kun lisäksi otetaan huomioon, että kiinteistön rakentamisvelvoitetta on jo kohtuullistettu sen myytävyyden parantamiseksi, kiinteistön myymistä korkeimman tarjouksen mukaisella hinnalla ei arvioida kaupungin kannalta tarkoituksenmukaiseksi.

Kiinteistöä ei ole aikaisemmin onnistuttu myymään 80 000 euron hinnalla. Kaupungin tavoitteena on saada kiinteistö myydyksi ja edistää uusien asukkaiden sijoittumista alueelle. Näin ollen myös aikaisempaa myyntihintaa alempaa kauppahintaa voidaan pitää perusteltuna. Edellä esitetyillä perusteilla tarkoituksenmukaiseksi menettelyksi arvioidaan vastatarjouksen tekeminen korkeimman tarjouksen jättäneelle. Kohtuulliseksi vastatarjoukseksi arvioidaan 65 000 euroa, jolloin kiinteistön hinnaksi muodostuu noin 12,1 euroa/m². Korkeimman tarjouksen tehneellä on oikeus hyväksyä tai hylätä kaupungin vastatarjous.

Liitteenä vain kokoukseen osallistuville huutokauppan osallistujien tiedot.

Toimivalta

hallintosääntö 23 §

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1) tarjota korkeimman tarjouksen tehneelle mahdollisuuden ostaa tila 562-430-6-5 (Venehojantie 16) 65 000 euron kauppahinnalla;

2) valtuutttaa maankäyttöpäällikön laatimaan ja allekirjoittamaan kiinteistön myyntiin liittyvän kauppakirjan asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen mukaisesti;

3) asettaa tila 562-430-6-5 jatkuvan haun -menetelyllä myyntiin, mikäli vastatarjous hylätään. Kiinteistö asetetaan jatkuvan haun -menettelyllä myyntiin 65 000 euron kauppahinnalla siten, että asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisistä luovutusehdoista poiketen rakentamisvelvoitteena on vähintään yhden, kerrosalaltaan vähintään 200 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen rakentaminen; sekä

4) asettaa tilan muilta osin myyntiin asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen mukaisesti, mikäli kaupungin vastatarjous hylätään.

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginvaltuuston II varapuheenjohtaja Ilkka Hjerppe poistui esteellisenä (osallisuusjäävi, naapuri) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtaja Marjo Mäkinen-Aakula saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - -