

Mertajärventien liikekaavaan sisältyvien jäämätontin 740-20-13-7 sekä määräalan kiinteistöstä 740-518-10-1, Pääskylähti, hinnoittelu ja luovuttaminen

148/51.512/2020

TL § 69

Selostus:

Osuuskauppa Suur-Savo on lähestynyt kaupunkia kaavamuutosanomuksella. Mertajärventien liikekaavasta käynnistämisestä on tehty kaavoituspäätös kaupunginhallituksessa 16.3.2020 § 81. Liikekaavan laadinnasta on tehty ja allekirjoitettu kaavoitussopimus kaupungin ja Osuuskauppa Suur-Savon kanssa. (kaavoituspäällikkö 17.3.2020 § 3).

Osuuskauppa Suur-Savon tavoitteena on laajentaa Mertajärventien liiketoimintaansa valtatie 14 suuntaan ja kehittää liikealuetta myös autokaupan käyttöön. Osuuskauppa Suur-Savolla on alueella toimiva S-market Mertala sekä kiinteistökaupan esisopimus alueella sijaitsevasta huoltoasemasta.

Osuuskauppa Suur-Savo on ilmaissut halukkuutensa ostaa kaupungilta kaavoitettavaan alueeseen sisältyvät jäämätontin 740-20-13-7 (27 m²) sekä noin 3 834 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 740-518-10-1. Kartta ostettavista maa-alueista on esitetty pöytäkirjaliitteenä A. Osuuskauppa Suur-Savo on suorittanut alueella maaperätutkimuksia ja on tietoinen alueella vallitsevista olosuhteista (osassa aluetta on täyttömaakerroksia).

Voimassa olevassa asemakaavassa edellä mainitut alueet ovat liikennealuetta (LT). Osuuskauppa on ilmaissut halukkuutensa päästä toteuttamaan rakennushanketta mahdollisimman pian, ja hakevansa poikkeamislupaa hankkeen edistämiseksi. Tästä syystä otsikossa mainittujen maa-alueiden luovutus tulisi toteuttaa ennen kaavan vahvistumista.

Kuntalain 130 §:n mukaan yritystontit täytyy luovuttaa tarjouskilpailulla tai puolueettoman arvioijan on arvioitava tonttien markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso:

"Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista

tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään."

Selvittääkseen luovutettavien maa-alueiden markkina-arvoa Savonlinnan kaupunki on teettänyt riippumattoman arvion alueiden rakennusoikeuden arvosta. Koska kaavoitusprosessi on kesken, on arviossa oletettu, että tulevassa kaavassa käyttötarkoitus on liikekäyttöön soveltuva KL ja tehokkuusluku 0,5. Lisäksi kaupunki on aiemmin teettänyt ulkopuolisen riippumattoman arvion Savonlinnan yritysalueiden hintatasojen määrittämiseksi.

Ulkopuolisten arvioitsijoiden tekemien selvitysten perusteella alueen rakennusoikeuden yksikkö hinnaksi esitetään 110 €/k-m². Myytävien alueiden yhteispinta-ala on noin 3 861 m² ja mahdollinen tuleva rakennusoikeus 1 930 k-m². Näin ollen luovutettavien alueiden kauppahinnaksi muodostuisi 212 300 euroa. Vertailuksi mainittakoon, että vuonna 2013 valtatie pohjoispuolella toteutuneessa tonttikaupassa (Kerd Oy) rakennusoikeuden yksikköhinta oli 108,75 €/k-m².

EU oikeuskäytännön mukaan tukina pidetään sellaisia toimenpiteitä, jotka muodossa tai toisessa ovat omiaan suosimaan yrityksiä suoraan tai välillisesti tai joita on pidettävä sellaisena taloudellisena etuna, jota edunsaajayritys ei olisi saanut tavanomaisten markkinoilla sovellettavien ehtojen mukaan. Kiinteistön hinta vastaa kuntalain 130 §:n mukaista kiinteistön markkina-arvoa. Näin ollen kiinteistönkauppa on SEUT 107 1 artiklan mukainen eikä se ole tukea, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä.

Yritysvaikutusten arviointi:

Kiinteistökauppa mahdollistaa Osuuskauppa Suur-Savon liiketoiminnan laajentamisen ja kehittämisen Merralassa.

valmistelu: maankäyttöinsinööri Riku Mönkkönen, 044 417 4670

Teknisen johtajan esitys:

Lautakunta päättää, että Savonlinnan kaupunki myy Osuuskauppa Suur-Savolle jäämätontin 740-20-13-7 (27 m²) sekä noin 3834 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 740-518-10-1 seuraavilla ehtoilla:

Kauppahinta on 212.300 euroa.

Lisäalueet lohkotaan osaksi ostajan omistamaa kiinteistöä myöhemmin vahvistuvan kaavan mukaisesti. Ostaja vastaa

lohkomisen ja lainhuudon kustannuksista.

Kauppakirjaan lisätään seuraava purkavaehto: Mikäli valmisteilla oleva rakennushanke ei saa poikkeamislupaa tai jos alueen asemakaavamuutosta ei ole lainvoimaisesti vahvistettu 31.12.2023 mennessä, ostajalla on oikeus purkaa kauppa.

Kauppakirja on allekirjoitettava 31.6.2020 mennessä.

Muilta osin noudatetaan tavanomaisia luovutusehtoja.

Käsittely: Ritva Suomalainen ja Tuukka Suomalainen poistuivat kokoushuoneesta, eivätkä ottaneet osaa asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon (Hall. 28 § 5 kohta).

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

Tiedoksi: Osuuskauppa Suur-Savo
Toimenpiteet: Maankäyttö