

Tontin myynti yrityskäyttöön

Kaupunginhallitus 10.11.2025 § 280
575/10.03.02.00/2025

Tausta

Viitasaaren kaupungin elinympäristön ja asumisen palvelualue on saanut yhteydenoton yksityiseltä sosiaali- ja terveystalolta tuottavalta yritykseltä. Yritys etsii vapaata tonttia Viitasaareltä, johon se voisi rakentaa suuruudeltaan noin 1800 m²:n kokoisen ikääntyneiden palveluasumiseen tarkoitettua asumispalveluyksikön. Viitasaaren kaupunki on kartoittanut mahdollisia tonttivaihtoehtoja ja tarjonnut yritykselle muutamaa eri vaihtoehtoa keskustan läheisyydestä, johon voisi toteuttaa ympärivuorokautista palveluasumista ja yhteisöllistä palveluasumista tarjoavan rakennuskokonaisuuden. Rakennus on suunnitelmassa toteuttaa kaksikerroksisena niin, että pohjan pinta-ala olisi noin 900 m².

Tonttivaihtoehto ja kaavamääräykset

Alustavien neuvottelujen tuloksena potentiaalisimmaksi vaihtoehdoksi on valikoitunut keskustassa, Rantatie 7 a:ssa, korttelissa 120 sijaitseva tontti nro 2 (kitu 931-401-25-5), joka on suuruudeltaan 1 469 m². Tontti sijaitsee keskustan ja torinseudun asemakaavan muutosalueella (hyväksytty kv 17.9.2012 § 71). Alue on osoitettu kaavassa AL-merkinnällä, mikä tarkoittaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kaavamerkinnän mukaan katutasoon tulee sijoittaa pääasiassa liiketiloja lukuun ottamatta korttelin 120 tonttia nro 2. Asuntoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen lukuun ottamatta korttelin 120 tonttia nro 2, jossa maantasoon voidaan sijoittaa asuintiloja. Tontin tehokkuusluku on $e = 1.0$, ja suurin sallittu kerrosluku on IV. Tämä sallii 1 469 m²:n suuruiselle tontille rakennusoikeutta 1 469 m², korkeintaan neljään kerrokseen.

Tarkastelujen mukaan rakennusoikeudellista alaa olisi mahdollista laajentaa hieman tontin etelän puoleisella sivulla sijaitsevan puiston puolelle, Rantatie 5:een, (n. 905 m²:n suuruinen määräala kiinteistöltä 931-401-3-125). Kyseinen puistoalue on osoitettu asemakaavassa KL-merkinnällä, mikä tarkoittaa liikerakennusten korttelialuetta. Kyseisen alueen tehokkuusluku $e = 0,7$ ja suurin sallittu kerrosluku III. Tehokkuusluvulla $e=0,7$ rakennusoikeutta olisi 633,5 m².

Liitteenä olevassa karttaluonnoksessa on hahmoteltu tonttikokonaisuutta, jossa näiden kahden alan yhteenlaskettu rakennusoikeus edellämainituilla kaavamerkinnöillä sallisi noin 2102,5 m² suuruisen rakennuksen kohteeseen. Rakennuksen koko ja muoto kartalla ovat suuntaa-antavia.

Suunnittelussa on huomioitava tontin keskellä rasitteena kulkeva hulevesilinja ja jäteveden ylivuotosäiliö, jotka vaativat toimenpiteitä, mikäli rakennus sijoittuu niiden päälle.

Tontin hinnoittelu ja varauskäytännöt

Viitasaaren kaupunginvaltuusto on päättänyt 13.11.2023 pidetyssä kokouksessaan §:ssä 94 Viitasaaren kaupungin asuinrakennustonttien sekä liikerakennustonttien varaamisesta, myynnistä ja vuokrauksesta. Päätöksen mukaan asuinrakennustonttien (omakotitontit) neliöhinta

keskustan alueella on 2,00 €/m² ja asuinpientalo- ja rivitalotonttien neliöhinta keskustassa 10,00 €/m². Vastaavasti liikerakennustonttien myyntihinnat ovat 1,50 €/m².

Rantatie 7:ssä sijaitsevan tontin arvoa ei voida kuitenkaan verrata edellä mainittuihin kaupungivaltuuston päätöksen mukaisiin hintoihin. Tontti ei ole omakotitontti eikä rivi- tai pientalotontti, eikä sitä voi verrata liikerakennustontteihin esim. Mustasuolla, johon edellä mainittu päätös viittaa. Lisäksi tontti rajoittuu Keitele-järveen, minkä voidaan katsoa tuovan oman arvonsa kiinteistölle. Kaupunginvaltuusto ei ole päätöksessään 13.11.2023 § 94 määritellyt keskustassa sijaitsevien liikerakennus- tai kerrostalotonttien hintoja, minkä vuoksi on perusteltua hinnoitella kukin tontti yksilöllisesti, kaupunginhallituksen päätöksen mukaan.

Rantatie 7:n tontti nro 2, 1 469 m², kitu 931-401-25-5, korttelista 120 AL, on myyty vuonna 2016 Rakennus Saarela Oy:lle kauppahintaan 58 600 €, jolloin neliöhinnaksi on muodostunut 40,00 €/m². Silloisen kauppakirjan mukaan ostaja oli sitoutunut rakentamaan tontille voimassa olevan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 1 650 k-m² suuruinen. Kauppakirjassa on ollut ehto, jossa on sovittu tontin takaisin luovuttamisesta myyjälle edellä mainitulla kauppahinnalla, mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden. Rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty ja tontin takaisinosto Rakennus Saarela Oy:ltä Viitasaaren kaupungille on tapahtunut 28.11.2019, kauppahintaan 58 600 €.

Vertailun vuoksi Viitasaaren kaupunki osti Viitasaaren seurakunnalta keskustassa sijaitsevan noin 2 054 m²:n suuruisen liikerakennustontin, korttelista 90, osoitteesta Rantatie 2, kauppahintaan 78 586 €, jolloin neliöhinnaksi muodostui noin 38,26 €/m². Kauppahinta perustui Viitasaaren kaupunginhallituksen päätökseen 30.1.2023 § 23 ja Kirkkohallituksen virastokollegioiden päätökseen 25.5.2023 § 278.

Edellä mainittuihin perusteluihin pohjautuen, Viitasaaren kaupungin elinympäristön ja asumisen palvelualue esittää, että kiinteistön 931-401-25-5 (1 469 m²) Rantatie 7 a:ssa ja määräalan kiinteistöstä 931-401-3-125 (n. 905 m²) Rantatie 5:ssä (yhteensä noin 2 374 m²) neliöhinnaksi muodostetaan 40,00 €/m², jolloin koko alan kauppahinnaksi määräytyy n. 94 960 €.

Viitasaaren kaupunki ei ole perinyt tontin varauksista varausmaksua. Asuinrakennustonttien kohdalla noudatetaan kv. 13.11.2023 § 94 päätöksen mukaan enintään 3 kk:n varausaikaa ja liikerakennustonttien kohdalla enintään 6 kk:n varausaikaa. Yrityksen kanssa on alustavasti neuvoteltu 12 kk:n varausajasta.

Viitasaaren kaupungin hallintosäännön 42 §:n mukaan kaupunginarkkitehti päättää kaavatonttien myymisestä ja vuokraamisesta valtuuston hyväksymien hinnoitteluperiaatteiden mukaisesti sekä kaikkien tonttien osalta tontinvaraushakemuksista. Kaupunginarkkitehdin viran puuttuessa, viranhaltijapäätöksen tontin varauksesta tekee elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja.

Oheismateriaali:

- Kauppakirjaluonnos
- Karttaluonnos

Lisätiedot:

Kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen, puh. 050 307 6114, helena.vuopionpera-kovanen@viitasaari.fi, elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja Jukka Tuohimaa, puh. 040 152 7225, jukka.tuohimaa@viitasaari.fi, rakennusarkkitehti Riina Pietarila, puh. 040 571 1865, riina.pietarila@viitasaari.fi

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää myydä Rantatie 7 a:ssa, korttelissa 120 sijaitsevan 1469 m² tontin nro 2 (kitu 931-401-25-5) kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti. Kauppahinta on 94 960 euroa. Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginjohtajan ja elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.

Kaupunginjohtaja teki kokouksessa seuraavan muutetun päätösehdotuksen:

Kaupunginhallitus päättää myydä Rantatie 7 a:ssa ja Rantatie 5:ssä, korttelissa 120, sijaitsevan noin 2 374 m²:n suuruisen tontin kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti. Tontti muodostuu kiinteistöstä 931-401-25-5 (1 469 m²) ja määräalasta (n. 905 m²), joka lohkotaan kiinteistöstä 931-401-3-125. Kauppahinta 2 374 m²:n suuruiselle alalle on 94 960 euroa (40,00 €/m²). Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginjohtajan ja elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.

Keskustelun kuluessa Outi Vornanen teki muutetun päätösesityksen, että selvitetään vielä muita tonttivaihtoehtoja joulukuun ensimmäiseen hallitukseen mennessä. Mauno Niskanen kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kaupunginjohtajan päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu esitys, joten asiasta tulee suorittaa äänestys. Puheenjohtaja ehdotti, että ne, jotka kannattavat kaupunginjohtajan esitystä äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Outi Vornanen tekemää esitystä, äänestävät "ei". Äänestystapa ja äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin kuusi (6) "jaa" -ääntä (Pirjo Grönholm-Paananen, Anna Kemppainen, Henri Koskinen, Seppo Pietiläinen, Tuija Tuikkanen, Petri Säteri) ja kolme (3) "ei" -ääntä (Outi Vornanen, Jari Hämäläinen, Mauno Niskanen).

Puheenjohtaja totesi, että suoritettujen äänestysten perusteella kaupunginhallitus on hyväksynyt kaupunginjohtajan tekemän esityksen tontin myymisestä yrityskäyttöön.

Päätös

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää myydä Rantatie 7 a:ssa ja Rantatie 5:ssä, korttelissa 120, sijaitsevan noin 2 374 m²:n suuruisen tontin kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti. Tontti muodostuu kiinteistöstä 931-401-25-5 (1 469 m²) ja määräalasta (n. 905 m²), joka lohkotaan kiinteistöstä 931-401-3-125. Kauppahinta 2 374 m²:n suuruiselle alalle on 94 960 euroa (40,00 €/m²). Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginjohtajan ja elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.

Merkitään pöytäkirjaan, että kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen esitteli asiaa kokouksessa.

Merkitään pöytäkirjaan, että kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen esitteli Asunto Oy Viitasaaren Loiston kannanoton kokouksessa.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: yritys, tiedoksi elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja, talous- ja tietohallintojohtaja